

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 252/2026/DS-PT

Ngày: 07/5/2026

V/v “Yêu cầu công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động chủ sử dụng đất, hủy 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 Đặng Ngọc Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương

Ông Nguyễn Thế Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026, về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động chủ sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 04-02-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 210/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Đức T, sinh năm 1982; bà Hà Thị Bích H, sinh 1985; cùng địa chỉ: số D, thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng; ông T có mặt, bà H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Bùi Đức T, sinh năm 1982; địa chỉ: số D, thôn L, xã D, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Cao T1; địa chỉ: Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L - Lô G, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Ma K, sinh năm 1965; địa chỉ: Số B, thôn K, xã Q, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Ông Ya H1, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Ông Chu Đình T2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L; địa chỉ: Số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ; vắng mặt.

2. Bà Ma Q, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ya H1, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: Số A đường B tháng D, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3; chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyễn đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H trình bày:**

Do có nhu cầu thuê đất và biết bà Ma K cho thuê đất nên vào tháng 9 năm 2010 vợ chồng ông bà có thuê đất của bà Ma K và có viết giấy thuê đất viết tay. Thời gian đầu thuê 10 năm với giá 49.000.000đ. Ngày 17/02/2012, gia hạn thời hạn thuê tiếp 03 năm từ tháng 09/2020 đến tháng 9/2023 với giá thuê là 18.000.000đ. Ngày 31/5/2013 gia hạn thời hạn thuê tiếp 10 năm với giá 55.0000.000đ, thời hạn thuê sẽ kết thúc vào tháng 9 năm 2033. Ông, bà đã trả tiền đầy đủ, đã trồng 200 cây bơ từ khoảng cuối năm 2014, hiện đang thu hoạch, việc thuê đất chưa hết hợp đồng thì khoảng năm 2022 ông Ya H1 và ông T2 lấy lại đất. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thuê đất đòi viết tay tháng 9 năm 2010 giữa vợ chồng ông bà và bà Ma K có hiệu lực pháp luật. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022, đứng tên ông Ya H1; Hủy nội dung biến động tại trang 4 GCNQSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số DE 179659, đứng tên ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya H1, bà Ma Q chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2 ngày 14/11/2022 do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ya H1 trên đất có cây trồng trên đất là cây bơ nhưng cơ quan nhà nước không thể hiện cây trồng trên đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DE 179659 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022 cho ông Ya H1, việc điều chỉnh biến động sang tên quyền sử dụng đất là không đúng.

*** Bị đơn bà Ma K trình bày:**

Bà là em ruột của ông Ya H1. Trước đây cha mẹ bà khai phá được diện tích đất khoảng 07 ha sau đó cha mẹ chia cho 6 anh chị em; ông Ya H1 được chia 1,3 hecta; bà được chia 2 hecta, sau khi được chia thì các anh chị em trong gia đình đã làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, ông Ya H1 lấy vợ chuyển về nhà vợ tại xã T sinh sống và để lô đất này cho bà canh tác, khi nào ông Ya H1 cần lấy lại thì bà trả. Năm 2010, do bệnh tật không có tiền chữa bệnh nên bà không canh tác mà cho ông T, bà H thuê đất. Thời hạn thuê đất 10 năm, sau đó gia hạn thêm 03 năm và lần cuối gia hạn thêm 10 năm với số tiền 55.000.000đ như nguyên đơn trình bày. Khi cho thuê thì giữa bà và ông T thỏa thuận là chỉ cho thuê đất để trồng màu. Ông T, bà H tự ý trồng bơ chứ bà không cho thuê trồng bơ lâu năm. Khi cho thuê đất bà không cho ông Ya H1 biết, tiền thuê đất bà là người nhận không đưa cho ông Ya H1. Nay ông T bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thuê đất đòi viết tay tháng 9 năm 2010 giữa vợ chồng ông T và bà có hiệu lực pháp luật. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022, đứng tên ông Ya H1; Hủy nội dung biến động tại trang 4 GCNQSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số DE 179659, đứng tên ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya H1, bà Ma Q chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2 ngày 14/11/2022 thì bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Ya H1 trình bày:**

Diện tích thửa 1079 tờ bản đồ số 335G có nguồn gốc của ông do bố mẹ để lại và ông đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 676905 Ngày 18/10/1996, thửa 263, diện tích đất 13.652m². Sau đó ông lập gia đình với bà Ma Q, theo phong tục tập quán của người đồng bào dân tộc thiểu số thì ông chuyển về nhà vợ ở xã T (nay là xã Đ) sinh sống. Phần đất của ông, ông cho em gái là bà Ma K mượn canh tác. Vào năm 2022 ông có nhu cầu tách thửa, hợp thửa nên ngày 31/3/2025 ông được cấp nhiều giấy chứng nhận QSD đất, trong đó có giấy DD 913438, thửa 1067. Đến ngày 10/6/2022, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành nhiều thửa, trong đó có thửa 1079 tờ bản đồ số 335G diện tích 9.404m² (là phần diện tích đất bà Ma K cho ông T, bà H thuê).

Do cần tiền để lo cho con cái ăn học nên ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9404m² thửa 1079 cho ông Chu Đình T2.

Trong thời gian ông ở bên nhà vợ (ở xã T) thì bà Ma K cho ông T, bà H thuê đất nhưng cả bà Ma K và ông T, bà H đều không thông báo cho ông biết và không có sự đồng ý của ông. Sau này ông có vào kiểm tra đất thì thấy trên đất có cây bơ (lúc này cây bơ đã được trồng cao khoảng gần 1 mét), ông đã nói với ông T, bà H đây là đất của ông, ông không cho thuê và không chịu trách nhiệm, ông yêu cầu ông T, bà H nhổ bơ đi. Sau này ông không vào kiểm tra thường xuyên nên không biết được là ông T, bà H không nhổ bơ.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H. Đất là của ông được nhà nước cấp là hợp pháp. Ông đã chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2. Còn việc tranh chấp hợp đồng thuê đất thì giữa bà Ma K và ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H tự giải quyết với nhau.

*** Bị đơn ông Chu Đình T2 trình bày:**

Vào năm 2022 ông có nhận chuyển nhượng 9404m² thửa 1079 tờ bản đồ số 335G xã T (nay là xã Đ) của ông Ya H1. Khi mua đất ông có vào kiểm tra đất thì thấy trên đất có cây bơ. Ông có hỏi ông Ya H1 là bơ trên đất là của ai thì ông Ya H1 nói là không biết, ông Ya H1 nói là đất đang cho người em gái sử dụng nên không biết là em gái trồng hay ai trồng thì không biết. Ông cũng không quan tâm nhiều, vì đất là của ông Ya H1, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, do vậy các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông đã giao đủ tiền và ông Ya H1 cũng đã giao đất cho ông. Đất ông nhận chuyển nhượng của ông Ya H1 là hợp pháp, Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L (do bà Trần Thị Lê L1 người đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Ông Ya H1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 676905 ngày 18/10/1996 (thửa đất số 263, tờ bản đồ số 335g, xã K, diện tích 13.652m²).

Ngày 02/3/2022, ông Ya H1 nộp đơn yêu cầu tách thửa 263 thành 4 thửa đất. Ngày 31/3/2022 ông Ya H1 được Sở T cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913437 (thửa đất số 1064, diện tích 2.556m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913436 (thửa đất số 1065, diện tích 2.031m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913435 (thửa đất số 1066, diện tích 1.160m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913438 (thửa đất số 1067, diện tích 8.816m²).

Ngày 03/6/2022, ông Ya H1 nộp đơn tách-hợp các thửa 1065, 1066, 1067. Theo đó, ông Ya Ha H2 thửa đất số 1065, 1066, 1067 (theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913436, DD 913435, DD 913438), đồng thời tách thành 03 thửa đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/2022 như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 179659 (thửa đất số 1079, diện tích 9.404m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 179655 (thửa đất số 1080, diện tích 1.594m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 179654 (thửa đất số 1081, diện tích 1.009m²).

Ngày 14/11/2022 ông Ya H1 lập thủ tục đăng ký biến động, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chu Đình T2 theo hồ sơ số 005.02.22.H36-221114-0037/KSGQHS đối với thửa đất số 1079; tờ bản đồ số 335G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyền số 19-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/11/2022.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 99, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và sau khi ông Chu Đình T2 hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy nộp tiền vào ngân sách

Nhà nước số 0014181, ngày 29/11/2022. Ngày 30/11/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật hồ sơ địa chính, xác nhận nội dung chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2 tại trang xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 676905 ngày 18/10/1996 của ông Ya H1 là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DE179659, quá trình tách, hợp các thửa đất nêu trên thực hiện theo quy định tại Điều 95, khoản 1 Điều 99, khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T7 và Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh L.

Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ ông Ya H1 cho ông Chu Đình T2, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện đúng theo trình tự và quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 179659; hủy cập nhật biến động chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 179659, ngày 10/6/2022 từ ông Ya H1 cho ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Đ đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Lâm Đồng căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 trình bày:**

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2022, Văn phòng C có công chứng 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2116, quyển số 19-/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Ya H1, sinh năm: 1962, cùng vợ là bà Ma Q, sinh năm: 1968; Địa chỉ liên hệ tại thôn K, xã T, huyện Đ, (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) và bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Đình T2, sinh năm: 1986; Địa chỉ liên hệ tại tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Nội dung: Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1079, tờ bản đồ 335G, diện tích : 9404 m² đất trồng cây hàng năm khác tại thôn K, xã K, huyện Đ, (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022.

Việc Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Ya H1, bà Ma Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Đình T2 đối với diện tích 9404m² thuộc thửa 1079, tờ bản đồ 335G tại xã K, huyện Đ, (nay là Xã Q), tỉnh Lâm Đồng.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 không đồng ý với yêu cầu nêu trên của ông T và bà H vì Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên và nội dung công chứng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Căn cứ trên hồ sơ giấy tờ đầy đủ hợp

pháp, đúng đối tượng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên, ngăn chặn bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Đối với vụ án: Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng thuê đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động chủ sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H và bị đơn là ông Ya H1, ông Chu Đình T2, bà Ma K nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Lâm Đồng căn cứ chứng cứ và các quyết định của pháp luật nhằm xét xử theo thẩm quyền.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma Q đồng ý với các ý kiến trình bày của ông Ya H1 và không có ý kiến bổ sung gì thêm, đồng thời đã ủy quyền cho ông Ya H1 tham gia tố tụng trong vụ án.**

Tại Bản án sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày: 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng đã tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ya H1 đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H trả lại diện tích 8816m² thửa 1067 tờ bản đồ số 335G (nay là 9404m² thuộc thửa 1079 tờ bản đồ số 335G xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Q).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913438 do Sở T cấp cho ông Ya H1 ngày 31/3/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng thuê đất đời viết tay tháng 9 năm 2010 giữa vợ chồng ông bà và bà Ma K có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022, đứng tên ông Ya H1; Hủy nội dung biến động tại trang 4 GCNQSDĐ QSHNO & TSKGLVD số DE 179659, đứng tên ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya H1, bà Ma Q chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2 ngày 14/11/2022.

- Tuyên hợp đồng thuê đất đời tháng 9 năm 2010 viết tay giữa bên thuê là ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H và bên cho thuê là bà Ma K vô hiệu.

- Buộc bà Ma K có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H số tiền thuê đất 55.000.000đ và bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng cho ông T, bà H 269.274.000đ. Tổng cộng bà Ma K phải thanh toán cho ông T, bà H số tiền là 324.274.000đ (ba trăm hai mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/02/2026 nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 04-02-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực

2 - Lâm Đồng theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Đức T thay đổi nội dung kháng cáo cụ thể đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tuyên hợp đồng thuê đất đòi viết tay tháng 9 năm 2010 giữa vợ chồng ông Bùi Đức T và bà Ma K vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể buộc bà Ma K phải trả lại số tiền 55.000.000đ tiền thuê đất đã nhận và buộc người nhận vườn cây phải thanh toán cho ông T giá trị vườn cây là 275.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H đúng thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hà Thị Bích H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ma Q vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người đại diện theo ủy quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng thuê đất đòi viết tay tháng 9 năm 2010 giữa nguyên đơn và bà Ma K; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022, đứng tên ông Ya H1; Hủy nội dung biến động tại trang 4 GCNQSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số DE 179659, đứng tên ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya H1, bà Ma Q chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2 ngày 14/11/2022. Nên Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động chủ sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H.*

[4.1] Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H với bị đơn bà Ma K:

[4.1.1] Xét Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn ông Bùi Đức T với bị đơn bà Ma K:

Tháng 9 năm 2010, bà Ma K với ông Bùi Đức T đã ký kết Hợp đồng thuê đất đôi, diện tích đất thuê 7 sào, không ghi mục đích thuê đất, thời hạn thuê từ tháng 9 năm 2010 đến tháng 9 năm 2020, giá thuê là 49.000.000 đồng. Ngày 17/02/2012, các bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê thêm 03 năm, từ tháng 9 năm 2020 đến tháng 9 năm 2023, giá thuê với số tiền 18.000.000 đồng. Ngày 31/5/2013 các bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê thêm 10 năm, từ tháng 9 năm 2023 đến tháng 9 năm 2033, giá thuê với số tiền 55.000.000 đồng. Hợp đồng thuê đất được viết trên giấy vở học sinh có chữ ký của bên cho thuê là bà Ma K cùng các anh em, con của bà Ma K gồm cha T4, mẹ N, Ma M, Ma L2, Ho D; bên thuê là ông Bùi Đức T và có xác nhận của Trưởng thôn Ka Đơn. Tổng giá trị hợp đồng là 122.000.000 đồng.

Ông Bùi Đức T đã tiền thuê đất cho bà Ma K với tổng số tiền là 122.000.000 đồng. Bà Ma K xác định đã nhận đủ số tiền 122.000.000 đồng và đã giao diện tích đất thuê cho Bùi Đức T sử dụng.

Như vậy, theo nội dung của Hợp đồng thuê đất các bên không xác định và ghi diện tích đất cho thuê thuộc quyền sử dụng của ai và mục đích thuê đất, hợp đồng thuê đất không được công chứng, chứng thực theo quy định.

[4.1.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất cho thuê theo Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H với bị đơn bà Ma K và kết quả định giá tài sản thể hiện:

Diện tích đất cho thuê thuộc thửa đất thuộc thửa 1067 (nay là thửa 1079) tờ bản đồ số 335G xã K (gốc là thửa 263 tờ bản đồ số 335G).

Hiện trạng trên đất có 190 cây bơ ghép, loại Bơ Booth do ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H trồng.

Theo kết quả định giá tài sản cây trồng trên đất thể hiện:

Tại biên bản định giá ngày 09/8/2022, xác định trên đất có 190 cây Bơ ghép 06 năm tuổi, trị giá là 448.790.000 đồng.

Tại biên bản định giá ngày 16/10/2025, xác định số lượng cây Bơ trên đất là 180 cây. Do cây không được chăm sóc đúng kỹ thuật nên được đánh giá là loại B theo điểm 1 khoản 1 Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh L sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND tỉnh L quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi nhà nước thu hồi trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Hội đồng định giá xác định giá trị của 180 cây bơ là 389.894.250 đồng.

[4.1.3] Xét về nguồn gốc, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất cho thuê theo Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H với bị đơn bà Ma K:

Ông Ya H1 được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số G 676905 ngày 18/10/1996 đối với thửa đất số 263 tờ bản đồ số 335G, xã K, diện tích 13.652m².

Ngày 02/3/2022, ông Ya H1 đã làm thủ tục tách thửa 263 thành 04 thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 04 GCNQSD đất vào ngày 31/3/2022 gồm: Giấy chứng nhận số DD 913437 (thửa 1064, diện tích 2.556m²); số DD 913436 (thửa 1065, diện tích 2.031m²); số DD 913435 (thửa 1066, diện tích 1.160m²) và số DD 913438 (thửa 1067, diện tích 8.816m²).

Ngày 03/6/2022, ông Ya H1 đã làm thủ tục hợp các 1065, 1066, 1067, đồng thời tách thành 03 thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 03 GCNQSD đất vào ngày 10/6/2022 gồm: Giấy chứng nhận số DE 179659 (thửa 1079, diện tích 9.404m²); số DE 179655 (thửa 1080, diện tích 1.594m²) và số DE 179654 (thửa 1081, diện tích 1.009m²).

Ngày 14/11/2022, ông Ya H1, bà Ma Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 335G, xã K theo GCNQSD đất số DE 179659 ngày 10/6/2022 cho ông Chu Đình T2, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 chứng thực theo quy định.

Ngày 30/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung biến động tại trang 3 GCNQSD đất số DE 179659 do chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T2 đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 13/12/2022, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1217/QĐ-UBND-ĐĐ về việc cho phép ông Chu Đình T2 được chuyển mục đích sử dụng 200m² từ đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 335G sang đất ở tại nông thôn.

Ngày 19/12/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung biến động tại trang 4 GCNQSD đất số DE 179659 do chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 1217/QĐ-UBND-ĐĐ ngày 13/12/2022 của UBND huyện Đ.

Quá trình hợp thửa, tách thửa, cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động nêu trên được thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T7 và Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh L.

[4.1.4] Theo ý kiến của các bên về nội dung tranh chấp:

Theo bà Ma K: Diện tích đất cho thuê thuộc quyền sử dụng của ông Ya H1 để lại cho em gái là bà Ma K mượn canh tác, khi nào ông Ya H1 cần thì lấy lại. Việc cho mượn đất giữa ông Ya H1 và bà Ma K chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập giấy tờ. Khi cho ông T thuê đất, bà Ma K không nói cho ông T biết về nguồn gốc đất là của ông Ya H1 cho bà mượn để canh tác và ông T có hỏi về giấy tờ đất nhưng bà Ma K nói đang thế chấp ở Ngân hàng. Bà Ma K cũng không nói cho ông Ya H1

biết việc cho ông T thuê đất; tiền thuê đất do bà Ma K nhận của ông T và bà không đưa cho ông Ya H1.

Theo ông Bùi Đức T: Khi Thỏa thuận và ký hợp đồng thuê đất, bà Ma K không nói cho ông T biết về nguồn gốc đất là của ông Ya H1 cho bà mượn để canh tác và ông T có hỏi về giấy tờ đất thì bà Ma K nói đang thế chấp ở Ngân hàng, tiền thuê đất ông T giao cho bà Ma K. Sau khi thuê đất thì ông T, H trồng cây Bơ theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

Theo ông Chu Đình T2: Ngày 14/11/2022, ông T2 có nhận chuyển nhượng của ông Ya H1, bà Ma Q thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ theo GCNQSD đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/6/2022. Khi mua đất ông T2 có vào kiểm tra đất thì thấy trên đất có cây bơ nên Ông T2 có hỏi cây bơ trên đất là của ai thì ông Ya H1 nói là không biết do là đất đang cho người em gái sử dụng nên không biết là em gái trồng hay ai trồng. Do đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên ông T2 cũng không quan tâm đến cây trồng trên đất là của ai. Sau khi xem xét hiện trạng đất các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông T2 đã giao đủ tiền và ông Ya H1 cũng đã giao đất cho ông T2 sử dụng.

[4.1.4] Từ những căn cứ trên, xét Hợp đồng thuê đất giữa bà Ma K với ông Bùi Đức T ký kết tháng 9 năm 2010 là vô hiệu về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 122, Điều 127 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015; cụ thể là Hợp đồng thuê đất không được chứng thực theo quy định, diện tích đất cho thuê thuộc quyền sử dụng của ông Ya H1, bà Ma K chỉ là người mượn đất của ông Ya H1 để sử dụng và khi cho ông T thuê đất, bà Ma K không báo, không hỏi ý kiến của ông Ya H1 về việc cho thuê đất; quá trình thỏa thuận thuê đất, ông T không kiểm tra, xem xét về nguồn gốc diện tích đất thuê. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng thuê đất của nguyên đơn ông T, bà H và tuyên hợp đồng này vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng thuê đất; trong trường hợp không công nhận hợp đồng thì giải quyết hậu quả của việc tranh chấp hợp đồng, cụ thể là yêu cầu trả lại giá trị vườn cây theo kết quả thẩm định giá và trả lại số tiền thuê đất 55.000.000 đồng.

Theo phân tích tại mục [4.1.4] nêu trên, xác định Hợp đồng thuê đất giữa bà Ma K với ông Bùi Đức T ký kết tháng 9 năm 2010 là vô hiệu nên cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Theo hợp đồng thuê đất và gia hạn thời hạn thuê đất giữa bà Ma K với ông T xác định thời hạn thuê từ tháng 9/2010 đến tháng 9/2033. Ông T sử dụng diện tích đất thuê từ tháng 9/2010 đến năm 2024 thì phát sinh tranh chấp. Tổng số tiền thuê đất ông Bùi Đức T đã trả cho bà Ma K là 122.000.000 đồng. Ông T chỉ yêu cầu bà Ma K1 trả lại số tiền 55.000.000 đồng đã trả vào ngày 31/5/2013 theo thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê thêm 10 năm là phù hợp. Đối với Số tiền còn lại 67.000.000

đồng được xác định là số tiền ông T trả cho thời gian thuê đất từ tháng 9/2010 đến năm 2024.

Đối với yêu cầu trả lại giá trị vườn cây: Căn cứ theo thời hạn thuê theo hợp đồng là 23 năm, diện tích đất thuê thuộc nhóm đất nông nghiệp nên ông T trồng cây lâu năm là cây bơ ghép có thời gian sinh trưởng, thu hoạch phù hợp với thời gian thuê đất; tính đến thời điểm khởi kiện thì thời hạn thuê chưa hết và theo hợp đồng thuê các bên không có thỏa thuận gì khi kết thúc hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T yêu cầu tuyên hợp đồng thuê đất vô hiệu và yêu cầu người nhận vườn cây bơ có trách nhiệm trả giá trị là 275.000.000 đồng. Xét yêu cầu của ông T tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

Về trách nhiệm trả lại giá trị và nhận cây trồng trên diện tích đất thuê: Xét diện tích đất cho thuê theo Hợp đồng thuê đất giữa bà Ma K với ông T thuộc quyền sử dụng của ông Ya H1; bà Ma K là người mượn đất của ông Ya H1 để sử dụng và cho ông T thuê lại. Hiện diện tích đất thuê, ông Ya H1 đã chuyển nhượng cho ông T2, việc chuyển nhượng đã hoàn tất như phân tích tại mục [4.1.3] nêu trên, ông T2 đã nhận đất để sử dụng; trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T2 có xem xét hiện trạng đất nhận chuyển nhượng và ông T2 biết toàn bộ cây bơ trồng trên đất không phải do ông Ya H1 trồng nhưng không làm rõ cây trồng là của ai để thỏa thuận giải quyết trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên đối hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần giao toàn bộ 180 cây bơ ghép, loại Bơ Booth cho ông T2 và buộc ông T2 có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H trị giá 180 cây Bơ Booth với số tiền là 275.000.0000 đồng.

[4.3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất và hủy nội dung đăng ký biến động của nguyên đơn:

Theo phân tích tại mục [4.1] và mục [4.2] nêu trên xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 là đúng quy định của pháp luật đất đai. Tại thời điểm ông Ya H1, bà Ma Q với ông Chu Đình T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 thì thửa đất số 1079 theo giấy chứng nhận số DE 179659 do ông T, bà H sử dụng theo Hợp đồng thuê đất với bà Ma K. Tuy nhiên, ông Ya H1, bà Ma Q với ông Chu Đình T2 không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng và Hợp đồng thuê đất giữa bà Ma K với ông T là vô hiệu; đồng thời đối với các hợp đồng này các bên đều có lỗi.

Do đó, để đảm bảo việc sử dụng đất ổn định, tránh phát sinh tranh chấp nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H đối với các yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya H1, bà Ma Q chuyển nhượng cho ông Chu Đình T2 ngày 14/11/2022; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Ya H1 ngày 10/06/2022 và H3 nội dung biến động tại trang 3, 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659, đứng tên ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022 là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ya H1 buộc ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H trả lại diện tích 8.816m² thửa 1067 tờ bản đồ số 335G (nay là 9.404m² thuộc thửa 1079 tờ bản đồ số 335G xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Q) và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913438 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho ông Ya H1 ngày 31/3/2022:

Do ông Ya H1; ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết là đúng quy định.

[6] Đối với Hợp đồng thế chấp, hợp đồng vay:

Ngày 16/01/2023, ông Chu Đình T2, bà Lục Thị T5 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản với Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh L4 - Phòng G để vay tiền theo Hợp đồng tín dụng ngày 20/11/2024. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông T2, bà T5 đã tắt toán khoản vay và xóa thế chấp nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định.

[7] Từ những căn cứ trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo nhận định nêu trên.

[8] Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 09/8/2022 và đo đạc năm 2022 là 3.948.000 đồng do nguyên đơn ông Ya H1 nộp tạm ứng. Do ông Ya H1 rút yêu cầu khởi kiện trong trường hợp bị đơn ông T, bà H không rút yêu cầu phản tố nên buộc ông Ya H1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này; ông Ya H1 đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Đối với chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.000.000 đồng do ông T, bà H nộp theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được chấp nhận nên buộc ông T2 phải chịu chi phí này và có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H số tiền 2.000.000 đồng.

Đối với Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16/10/2025 là 1.580.000 đồng. Do yêu cầu của ông T và bà H được chấp nhận một phần nên buộc ông T, bà H và bà Ma K mỗi bên phải chịu một phần hai chi phí. Bà Ma K có trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H số tiền 790.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông T, bà H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về hợp đồng không được chấp nhận.

Bà Ma K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bà Ma K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho ông Ya H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2026/DS-ST ngày: 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ya H1 đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H trả lại diện tích 8.816m² thuộc thửa đất số 1067 tờ bản đồ số 335G (nay là 9.404m² thuộc thửa đất số 1079 tờ bản đồ số 335G xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 913438 do Sở T cấp cho ông Ya H1 ngày 31/3/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng thuê đất đòi viết tay tháng 9 năm 2010 giữa vợ chồng ông Bùi Đức T và bà Ma K có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/06/2022, đứng tên ông Ya H1.

- Yêu cầu hủy nội dung biến động tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 179659, đứng tên ông Chu Đình T2 ngày 30/11/2022.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ya H1, bà Ma Q với ông Chu Đình T2 được Văn phòng C chứng thực ngày 14/11/2022.

4. T6 Hợp đồng thuê đất đòi ký kết tháng 9 năm 2010 giữa bà Ma K với ông Bùi Đức T là vô hiệu.

- Buộc bà Ma K có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H số tiền thuê đất là 55.000.000 đồng.

- Giao toàn bộ 180 cây bơ ghép, loại Bơ Booth do ông Bùi Đức T, bà Hà Thị Bích H trồng trên diện tích đất thuộc thửa đất số 1079, tờ bản đồ số 335G, xã K, huyện Đ nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng cho ông Chu Đình T2 và buộc ông Chu Đình T2 có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H trị giá 180 cây Bơ Booth với số tiền là 275.000.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ya H1 phải chịu chi xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền là 3.948.000 đồng; ông Ya H1 đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Buộc ông Chu Đình T2 phải chịu chi xem xét, thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.000.000 đồng.

Buộc bà Ma K phải chịu chi xem xét, thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H số tiền 790.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành xong, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009020 ngày 21/10/2022; biên lai thu số 0003039 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Lâm Đồng và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010179 ngày 10/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Ma K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Ya H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003978 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Lâm Đồng.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Đức T và bà Hà Thị Bích H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông Bùi Đức T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003606 ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng; Hoàn trả cho Hà Thị Bích H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003608 ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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; Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LD (01);
- TAND khu vực 2, tỉnh Lâm Đồng (02);
- Phòng TT, KT&THA (02);
- Phòng THA khu vực 2, tỉnh Lâm Đồng (02)
- Các đương sự (5);
- Lưu AV – HC (03).

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

Đặng Ngọc Bình

