TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2026/DS-PT
Ngày: 05-02-2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂ M ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Xô và ông Lê Minh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vi Thị Yến - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2025 và ngày 05 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 328/2025/TLPT-DS ngày 22/10/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 591/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 412/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 51/2026/TB-TA ngày 28/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh L, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn T, xã S, tỉnh Lâm Đồng)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Đức N, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố 2, phường L, tỉnh Lâm Đồng)

- *Bị đơn:* Ông Tôn Thành T, sinh năm 1921 (Đã chết ngày 16/12/2013)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thành T:*

+ Bà Tôn Thị Cấm K, sinh 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn C, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Tôn Thị Cấm K: Luật sư Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Lâm Đồng (Có mặt)

+ Bà Tôn Thị Cấm P, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn Suối Nhuôm, xã Sông Lũy, tỉnh Lâm Đồng)

+ Bà Tôn Thị Cấm L2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố T, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

+ Bà Tôn Thị Cấm L1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn C, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

+ Ông Tôn A B, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố T, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

+Bà Tôn Thị Cấm X, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn C, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

Người đại diện theo ủy quyền của bà K, bà P, bà L1, bà L2 và ông B: Bà Tôn Thị Cấm X

+Bà Trần Thị N, sinh năm 1916 (Đã chết)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố T, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thành T và bà Trần Thị N*

+Bà Tôn Thị M1, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố T, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

+Bà Tôn Thị M2, sinh năm 1951 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn B, xã H, tỉnh Lâm Đồng)

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

+ Ông Phan Văn T1, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn C, xã L, tỉnh Lâm Đồng)

+ Bà Phùng Lý C, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn T, xã S, tỉnh Lâm Đồng)

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Lê Thanh L, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn T, xã S, tỉnh Lâm Đồng)

Người kháng cáo: Bà Tôn Thị Cấm K và bà Tôn Thị Cấm X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông Lê Thành L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vào ngày 04/12/2007, ông Tôn Thành T có lập giấy sang nhượng cho ông Lê Thanh L đất vườn đào có chiều dài là 90m, chiều ngang là 12m, diện tích đất là 1.080 m^2 (90m x 12m). Đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Tôn Thành T, Tây giáp đường Quốc lộ 28, Nam giáp nhà ông Nguyễn Tấn và Bắc giáp đất ông Lê Ngọc Hồng thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.574m^2, đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 118784 do UBND huyện Bắc Bình cấp ngày 18/3/2010 cho ông Tôn Thành T. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông L đã giao đủ số tiền 28.000.000 đồng cho ông T nhưng chưa tách thửa sang tên. Nay ông Lê Thanh L yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007 giữa ông Tôn Thành T với ông Lê Thanh L có hiệu lực. Đối với phần diện tích đất 183,7m^2 mà vợ chồng bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 sử dụng thì phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất do nhà nước quy định, buộc bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 phải di dời 13 cây chuối, 01cây mãng cầu, 45m^2 đất trồng cây cà pháo, 05m^2 đất trồng cây khoai lang, 8,1m^2 đất trồng cây mì lấy củ, 02 bụi chùm ngót, 03 bụi húng quế, 01 bụi thơm, 05 bụi khế rừng ra khỏi diện tích đất 881,1m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thanh L theo như biên bản xem xét thẩm định lập ngày 24/6/2025 để trả lại mặt bằng cho ông Lê Thanh L sử dụng

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà K, bà P, bà L1, bà L2 và ông Bầu bà Tôn Thị Cấm X trình bày*: Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Thanh L. Đất này là của ba mẹ bà tạo lập. Ba của bà đã làm giấy cho bà sử dụng từ năm 2002 đến nay. Bà đồng ý trả cho ông Lê Thanh L số tiền là 28.000.000 đồng và lãi suất ngân hàng từ tháng 12/2007 cho đến nay. Nếu ông Lê Thanh L không đồng ý thì bà đề nghị tòa án xử theo quy định của pháp luật. Đối với diện tích đất 183,7m^2 trong diện tích đất mà ông Lê Thanh L tranh chấp và vợ chồng bà đang quản lý sử dụng có 01 căn nhà cấp 4B, 01 sân bê tông xi măng, 01 mái che khung sắt nên không đồng ý hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh L

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Lý C: Thống nhất theo lời trình bày của ông Lê Thanh L và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Tôn Thị Cấm K trình bày:* Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Lê Thanh L. Đất này là của ba mẹ bà tạo lập. Ba của bà đã làm giấy cho bà sử dụng từ năm 2002 đến nay.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Tôn A B trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà Tôn Thị Cấm X và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 trình bày*: Thống nhất theo lời trình bày của bà Tôn Thị Cấm X và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 161, Điều 165; Điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 388 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của UBTVQH; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Thành T với ông Lê Thanh L được xác lập tại *"Đơn sang nhượng đất vườn đào"* lập ngày 04/12/2007 có hiệu lực

Ông Lê Thanh L và bà Phùng Lý C được quyền sử dụng diện tích đất 881,1m^2

2. Bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 được quyền sử dụng diện tích đất 183,7m^2

Buộc bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 phải hoàn lại cho ông Lê Thanh L: Giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 183,7m^2 x 37.600 đ/m^2 x 1,46 là 10.084.395 đồng.

(Kèm theo Bản đồ vị trí khu đất ngày 24/09/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình)

3. Buộc bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 di dời 13 cây chuối, 01cây mãng cầu, 45m^2 đất trồng cây cà pháo, 05 m^2 đất trồng cây khoai lang, 8,1m^2 đất trông cây mì lấy củ, 02 bụi chùm ngót, 03 bụi húng quế, 01 bụi thơm, 05 bụi khế rừng ra khỏi diện tích đất 881,1m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thanh L và bà Phùng Lý C.

Ông Lê Thanh L, bà Phùng Lý C, bà Tôn Thị Cẩm X, ông Phan Văn T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/8/2025, bà Tôn Thị Cẩm K và bà Tôn Thị Cẩm X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều khẳng định, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ tiền cho bị đơn, nhưng phía bị đơn cho rằng ông L mua đất nhưng chưa sử dụng, tuy nhiên trên đất thể hiện có một kiềng nhà do ông L xây dựng và khi ký hợp đồng thì ông T không đủ minh mẫn nhưng không có căn cứ để chứng minh. Đối với việc bà X1 và ông T1 làm nhà trên một phần đất của ông T đã bán cho ông L là vi phạm về mục đích sử dụng đất, tuy nhiên ông L đồng ý để ông T1, bà X1 được quyền sử dụng đất trên là có lợi cho ông T1, bà X1. Đối với yêu cầu về đường đi thấy rằng: Đường đi hiện đang sử dụng là đi trên phần đất đã chuyển nhượng mà không phải là đường mòn hay lối đi chung nên không có căn cứ chấp nhận; tại biên bản xem xét thẩm định ngày 20/01/2026 thể hiện gần nhà bà X1 và ông T1 đang ở thì còn có những lối đi khác nên bà X1 và ông T1 có quyền khởi kiện tranh chấp lối đi đối với bất động sản liền kề trong một vụ án khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Tôn Thị Cẩm K và bà Tôn Thị Cẩm Xíu kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận ông Lê Thành L và ông Tôn Thành T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức "*Đơn sang nhượng đất vườn đào*" và bên mua đã thanh toán đầy đủ số tiền cho bên bán. Do đó nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cho rằng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thành L với ông Tôn Thành T không đảm bảo theo quy định của pháp luật, ký hợp đồng khi một bên không đủ điều kiện để ký hợp đồng.

[3] Xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Ngày 04/12/2007 ông Tôn Thành T và ông Lê Thanh L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ***"Đơn sang nhượng đất vườn đào"***, theo đó ông Tôn Thành T chuyển nhượng cho ông Lê Thành L diện tích đất có chiều dài là 90m (giáp hồ), chiều ngang là 12m, diện tích đất là 1.080m^2. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông Tôn Thành T đã được UBND huyện Bắc Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên chuyển nhượng nên ông T có quyền thực hiện việc chuyển nhượng.

Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng việc các bên chỉ lập hợp đồng bằng hình thức ***"Đơn sang nhượng đất vườn đào"***, là vi phạm về mặt hình thức, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ 100% giá trị quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất (*xây kiềng nhà kiên cố từ năm 2011*).

Diện tích 1.080m^2 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 118784 do UBND huyện Bắc Bình cấp ngày 18/3/2010 cho ông Tôn Thành T nên đủ điều kiện về diện tích tối thiểu khi tách thửa theo quy định tại Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Việc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cho rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng thì ông Tôn Thành T bị bệnh nặng và không đủ minh mẫn, tuy nhiên không có chứng cứ gì để chứng minh, bên cạnh đó quá trình giải quyết vụ án thì ông T cũng thừa nhận là có chuyển nhượng đất cho ông Lê Thanh L, mặc dù ông có nhầm về diện tích nhưng việc ký kết và người làm chứng thì ông vẫn nhớ cụ thể do đó có thể khẳng định tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng

"Đơn sang nhượng đất vườn đào" thì ông Tôn Thành T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Như vậy, măc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007 giữa ông Tôn Thành T và ông Lê Thanh L có vi phạm về hình thức nhưng những người ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết và thực hiện hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên đã thanh toán xong và đã giao đất.

Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Toà án công nhận hợp đồng.

[3.2] Đối với việc bà Tôn Thị Cấm X cho rằng Tòa cấp sơ thẩm công nhận cho vợ chồng bà diện tích đất 183,7m^2 nhưng không mở lối đi riêng cho vợ chồng bà thì thấy rằng:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2007 thì diện tích 183,7m^2 bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 đang sử dụng nằm trong tổng diện tích 1.080m^2 mà ông T đã chuyển nhượng cho ông L và việc xây dựng nhà trên đất trông cây lâu năm là không đúng mục đích sử dụng đất do đó cần buộc bà X1 và ông T1 phải trả tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để lại diện tích đất này cho ông L, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông L đồng ý giao lại phần diện tích đất này cho bà X1 và ông T1 tiếp tục sử dụng để tránh phải tháo dở, di dời các tài sản trên đất làm thiệt hại cho bà X1 và ông T1 là hoàn toàn hợp lý.

Đối với yêu cầu chừa đường đi: Hiện nay bà X1 và ông T1 đang đi giữa phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông L mà không phải là đường mòn hay lối đi chung. Bên cạnh đó ngoài diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông L thì gia đình ông L còn rất nhiều diện tích đất xung quanh (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và bên cạnh diện tích mà ông L nhận chuyển nhượng thì còn có một phần diện tích đất của ông T (theo bà X1 cho rằng phần đất này cũng đã chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa tách thửa). Hơn nữa, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2026 thể hiện, mặc dù hiện không còn lối đi nào khác nhưng có một con đường liên thôn (nhưng phải đi qua rẫy bà Lệ) và một con đường mòn hường Bắc (theo bà X1 thì ngoài đất gia đình bà thì có một phần đất của gia đình ông Trường). Như vậy việc cấp sơ thẩm không tuyên chừa đường đi cho bà X1, ông T1 cũng không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của vợ chồng bà X1 vì bà X1, ông T1 có thể mở đường đi qua đất gia đình mình hoặc có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi chung đối với bất động sản liền kề trong một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Tôn Thành T và ông Lê Thanh L ngày 04/12/2007 có hiệu lực là có căn cứ. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX, kháng cáo của đương sự không

có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà K thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của bà K và bà X1 không được chấp nhận nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người kháng cáo phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Tôn Thị Cấm K và bà Tôn Thị Cấm X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ:

Điều 147, Khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 388 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 129, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26, Điều 37, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của UBTVQH; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Thành T với ông Lê Thanh L được xác lập tại ***"Đơn sang nhượng đất vườn đào"*** lập ngày 04/12/2007 có hiệu lực.

Ông Lê Thanh L và bà Phùng Lý C được quyền sử dụng diện tích đất 881,1m^2 (được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-10-11-12-1) theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình lập ngày 24/9/2024 (*kèm theo bản án*).

- Bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 được quyền sử dụng diện tích đất 183,7m^2 (được giới hạn bởi các điểm 5-6-7-9-9-10-5) theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình lập ngày 24/9/2024.

Buộc bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 phải hoàn lại cho ông Lê Thanh L: Giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 183,7m^2 x 37.600 đ/m^2 x 1,46 là 10.084.395 đồng.

- Buộc bà Tôn Thị Cấm X và ông Phan Văn T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản trên phần diện tích đất 881,1m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thanh L và bà Phùng Lý C.

Ông Lê Thanh L, bà Phùng Lý C, bà Tôn Thị Cấm X, ông Phan Văn T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Tôn Thị M1, bà Tôn Thị M2, bà Tôn Thị Cấm K, bà Tôn Thị Cấm P, bà Tôn Thị Cấm L2, bà Tôn Thị Cấm L1, ông Tôn A B, bà Tôn Thị Cấm X phải hoàn trả cho ông Lê Thanh L số tiền 39.601.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định.

Ông Phan Văn T1 và bà Tôn Thị Cấm X phải chịu 3.300.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định (ngày 20/01/2026). Đã nộp đủ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí sơ thẩm: Bà Tôn Thị M1, bà Tôn Thị M2, bà Tôn Thị Cấm P, bà Tôn Thị Cấm L2, bà Tôn Thị Cấm L1, ông Tôn A B, bà Tôn Thị Cấm X: Mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Bà Tôn Thị Cấm K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Lê Thanh L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 700.000đ mà ông Lê Thanh L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006080 ngày 27/6/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 – Lâm Đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tôn Thị Cấm K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Tôn Thị Cấm X phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nọp theo biên lai thu tiền số 0001848 ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

6. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/02/2026)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 13;
- Phòng THADS Khu vực 13;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng