

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

Bản án số: 513/2026/DS-PT

Ngày: 27 – 8 – 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, di dời tài sản trên đất

**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 Nguyễn Lê Phương;

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Phong Lan và ông Lê Văn Xô;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Huyền Anh - 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 Lương Thị Mai Châm - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2026/TLPT-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản trên đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 500/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 443/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Xuân T, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: Số A tổ B H, quận H, Thành phố Hà Nội (Nay là số A, tổ B H, phường T, Thành phố Hà Nội).

Nơi ở hiện nay: Trung tâm Đ1, thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Hùng L, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Bà Võ Thị V, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

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

3.1. Ông Võ Văn Ấ, sinh năm 1963; (Có mặt)

3.2. Ông Võ Thành V1, sinh năm 1985; (Có mặt)

3.3. Bà Võ Thị Hồng Y, sinh năm 1988; (Có mặt)

3.4. Anh Hồ Hoàng V2, sinh năm 2005; (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Võ Thị V, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.5. Chị Hồ Hoàng Phương V3, sinh năm 2009; (Có mặt)

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Võ Thị V, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.6. Ông Võ Văn V4, sinh năm 1992; (Vắng mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1963; (Có mặt)

3.8. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1981; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

3.9. Ông Võ Quốc D, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn L, xã L, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.10. Ông Lê Ngọc K, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ B, thôn L, xã H, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.11. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số A, tổ B, khu phố C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là đường số A, tổ B, khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

#### **4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

4.2. Ông Cù Văn Đ, sinh năm 1953; (Có mặt)

4.3. Ông Lê Văn P, sinh năm 1957; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

**5. Người kháng cáo:** Bị đơn bà Võ Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Ấ, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Võ Thành V1.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

**1. Nguyên đơn ông Lê Xuân T trình bày:** Ông Lê Xuân T nhận chuyển nhượng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, diện tích 7242.9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại suối Bà C, thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219, vào sổ cấp GCN H01085 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2005 cho ông Võ Văn Á là cha mẹ ruột của bà Võ Thị V. Ngày 20/11/2009, ông Á ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, diện tích 7.242,9 m<sup>2</sup> cho bà Huỳnh Thị M. Đến năm 2020, bà Huỳnh Thị M sang nhượng lại cho ông Lê Ngọc K và tháng 8/2022, ông Lê Ngọc K tiếp tục sang nhượng lại cho ông Lê Xuân T, đã đăng ký cập nhật biến động tại Chi nhánh Văn phòng Đ2 ngày 31/8/2022.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01 tháng 10 năm 2020 ông Lê Ngọc K đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích thửa đất trên cho ông Lê Xuân T. Trước khi nhận chuyển nhượng ông T có đi tìm hiểu pháp lý của thửa đất thì nhận thấy thửa đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng, đối với căn nhà trên đất theo ông K do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho các con ông Á sinh sống tạm tới lúc cần ông sẽ yêu cầu dời đi. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Lê Xuân T có yêu cầu tháo dỡ, di dời để ông thực hiện quyền sử dụng đất nhưng bà V hện từ từ sẽ tháo dỡ nhà tạm nói trên, nhưng đến tháng 02 năm 2022, việc di dời tháo dỡ tài sản trên không thực hiện mà còn tiếp tục xây dựng mở rộng cho căn nhà lớn hơn và kiên cố hơn so với năm 2020. Ngày 25 tháng 01 năm 2024, ông Lê Xuân T có trình đơn lên Ủy ban nhân dân xã B (C) yêu cầu giải quyết nhưng bà Võ Thị V và gia đình ông Võ Văn Á không hợp tác di dời. Qua đó cho thấy việc bà V xây dựng căn nhà trên là không hợp pháp vì thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, diện tích 7.242.9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại suối Bà C, thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219, vào sổ cấp GCN H01085 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30 tháng 12 năm 2005 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị M, sau đó bà Huỳnh Thị M chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc K và ông Lê Ngọc K đã chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn thống nhất với các tài sản và giá trị tài sản được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 25/7/2024 của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá do Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 13) thành lập đã thực hiện.

Nay ông Lê Xuân T đề nghị Tòa án yêu cầu bị đơn bà Võ Thị V và hai người con là Hồ Hoàng Phương V3, Hồ Hoàng V2 và ông Võ Thành V1 phải trả lại diện tích 1.351,2 m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp ngày 09/9/2024 và tháo dỡ 02 căn nhà và các tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng. Trường hợp, bị đơn bà Võ Thị V, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V1, có thiện chí hợp tác thì nguyên đơn sẽ hỗ trợ tổng số tiền để tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là 250.000.000 đồng đối với toàn bộ tài sản trên cho bị đơn bà Võ Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V1, cụ thể bà V 200.000.000 đồng, ông V1 50.000.000 đồng.

**2. Bị đơn bà Võ Thị V trình bày:** Năm 2007, khi bà Võ Thị V lập gia đình riêng, cha mẹ bà là ông Võ Văn Á và bà Nguyễn Thị Thanh H có cho bà và em trai là ông Võ Thành V1 một mảnh đất để cất nhà với chiều ngang là 10m (Mặt tiền đường), chiều dài là 50m (Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc thì phần đất này có diện tích 1.351,2 m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2005 địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng).

Năm 2020, vợ chồng bà có xảy ra mâu thuẫn và đã ly hôn, từ đó bà cùng hai con là Hồ Hoàng Phương V3, Hồ Hoàng V2 sinh sống trên diện tích đất trên. Từ năm 2007 đến nay bà không có tranh chấp với ai cũng như không có ai đến đòi trả đất hay yêu cầu gia đình bà phải rời đi, cho đến khi bà nhận được thông báo triệu tập đến Ủy ban nhân dân xã B (C) để tiến hành hòa giải ngày 25 tháng 01 năm 2024, bà mới biết là ông Lê Xuân T đã làm đơn yêu cầu bà phải tháo dỡ, di dời nhà của mình ra khỏi mảnh đất mà ba mẹ bà đã tặng cho với lý do là ba mẹ bà đã bán thửa đất trên từ trước. Điều này khiến bà và gia đình cũng ngạc nhiên vì từ trước bà có nghe ba mẹ nói là bán đất cho bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận, nhưng gia đình bà đã nói rõ là chỉ bán phần diện tích đất có chiều ngang là 33m, mặt tiền đường, còn chiều dài là toàn bộ phần còn lại trừ 02 căn nhà của bà và của em trai bà là ông Võ Thành V1 ra, bà Huỳnh Thị M đã đồng ý và có hứa hẹn với ba mẹ bà sẽ làm thủ tục tách thửa. Thời gian sau bà có nghe là phần đất mà ba, mẹ cho chị em bà cất nhà ở có diện tích nhỏ không đủ điều kiện để tách thửa và bà Huỳnh Thị M cũng nhiều lần liên hệ với bà đòi mua lại căn nhà, nhưng bà không đồng ý.

Cũng trong năm 2020, bà có biết là bà Huỳnh Thị M đã chuyển nhượng đất cho ông Lê Ngọc K, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ B, thôn L, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Nay là tổ B, thôn L, xã H, tỉnh Lâm Đồng). Ông K có cho người ủi đất và rào đất lại để tách 02 căn nhà của bà và em trai bà ra riêng biệt và cũng không hề tác động đến 02 căn nhà của hai chị em bà, nên bà không quan tâm cũng không hỏi vì phần đất bà xây dựng nhà là do ba mẹ bà (Ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H) tặng cho và bà vẫn sinh sống không có tranh chấp.

Đối với các tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá vào ngày 25/7/2024 bà không ý kiến phản đối, không yêu cầu định giá thị trường vì gia

đình bà không có điều kiện kinh tế. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc K trình bày:** Ngày 17/01/2020 ông Lê Ngọc K có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị M diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp. Ngày 31/8/2022, ông chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà M thì ông K có tìm hiểu kỹ và biết trên đất có 02 căn nhà nhưng bà M khẳng định khi đã chuyển nhượng cho ông thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích và tài sản trên đất. Lý do ông chưa yêu cầu những người sống trên đất ra khỏi nhà là vì ông chưa có nhu cầu sử dụng tới nên vẫn để cho những người này ở trên đất tới lúc cần ông sẽ yêu cầu dời đi. Việc ông nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của bà Huỳnh Thị M là tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Sau đó, ông mới chuyển nhượng cho ông Lê Xuân T tại văn phòng công chứng và đã được cập nhật biến động theo quy định. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M trình bày:** Bà có 05 thửa đất cụ thể: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 738902; Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 738901; Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219; Thửa đất số 280, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 235761; Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 670351.

Năm 2020, bà có nhờ ông Lê Ngọc K đứng tên vay ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục vay thì ông Lê Ngọc K, bà Lê Kim A đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ 05 thửa đất nêu trên cho ông Lê Xuân T mà không có sự đồng ý của bà. Bà xác định có mua đất của ông Võ Văn Á tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2005 địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng). Bà không liên quan đến việc ông Lê Ngọc K tự ý chuyển nhượng 05 thửa đất nêu trên, đề nghị Tòa án buộc ông Lê Ngọc K trả lại toàn bộ 05 thửa đất nêu trên cho bà.

**5. Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Á, ông Võ Thành V1, ông Võ Quốc D đều trình bày:** Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn và không bổ sung gì thêm.

**6. Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Á, ông Cù Văn Đ, ông Lê Văn P đều trình bày:** Ông Á, ông Đ, ông P là hàng xóm của bà V, ông V1 và được biết căn nhà bà V, ông V1 xây dựng từ khoảng năm 2007, hiện nhà bà V do bà V và hai con đang sinh sống; nhà ông V1 do ông V1 sinh sống.

**\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng, đã quyết định:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 164, Điều 501, Điều 502, Điều 503 BLDS 2015 Bộ luật Dân sự;

Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 năm 2013;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

- Buộc bị đơn bà Võ Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Hoàng Phương V3, anh Hồ Hoàng V2, ông Võ Thành V1 phải trả lại cho nguyên đơn ông Lê Xuân T diện tích đất 1.351,2 m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 09/9/2024 thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, diện tích 7.242,9 m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219 do UBND huyện B cấp ngày 30/12/2005 (Nay là thửa 189, tờ bản đồ 56), địa chỉ thửa đất tại suối Bà C, thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc bị đơn bà Võ Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Hoàng Phương V3, anh Hồ Hoàng V2 phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất bao gồm:

+ Căn nhà diện tích 73,8 m<sup>2</sup>.

+ 01 nhà vệ sinh diện tích 2,7 m<sup>2</sup>, sàn bê tông diện tích xây dựng 56,14 m<sup>2</sup>, mái che khung sắt tiền chế 51,1 m<sup>2</sup>.

- Buộc ông Võ Thành V1 phải di dời tài sản trên đất là căn nhà diện tích 66,6 m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 09/9/2024.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024).

**2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Xuân T về việc hỗ trợ bà Võ Thị V tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp với số tiền 200.000.000 đồng.**

Ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị V số tiền 200.000.000 đồng.

**3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Xuân T về việc hỗ trợ ông Võ Thành V1 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp với số tiền 50.000.000 đồng.**

Ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành V1 số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Võ Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Võ Thành V1 nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn bà Võ Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Võ Thành V1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 – 12 - 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án 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: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Võ Thị V, chị Hồ Hoàng Phương V3, anh Hồ Hoàng V2, ông Võ Thành V1 phải tháo dỡ, di dời tài sản giao trả đất cho ông Lê Xuân T là hoàn toàn có căn cứ pháp luật. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà Võ Thị V, ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Võ Thành V1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì ngoài lời trình bày và chứng cứ đã xuất trình tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

**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 Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy

định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị M, ông Võ Văn V4, ông Võ Quốc D và bà Võ Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ hai; Anh Hồ Hoàng V2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó HĐXX giải quyết vụ án vắng mặt đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Võ Thị V, ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Võ Thành V1 HĐXX nhận thấy: Diện tích thửa đất tranh chấp giữa các đương sự là 1.351,2 m<sup>2</sup>, theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cung cấp ngày 09/9/2024 và các tài sản trên đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024 bao gồm: Căn nhà diện tích 73,8 m<sup>2</sup>, 01 nhà vệ sinh diện tích 2,7 m<sup>2</sup>, sàn bê tông diện tích xây dựng 56,14 m<sup>2</sup>, mái che khung sắt tiền chế 51,1 m<sup>2</sup> của bà Võ Thị V; 01 căn nhà diện tích 66,6 m<sup>2</sup> của ông Võ Thành V1. Thửa đất 1.351,2 m<sup>2</sup> này nằm trong thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, nay là thửa đất số 189, tờ bản đồ số 56, diện tích 7.242,9 m<sup>2</sup>, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 30/12/2005.

[4] Về nguồn gốc thửa đất do vợ chồng ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H khai hoang vào năm 1996 và sử dụng ổn định cho đến năm 2007. Năm 2007 ông Á đã cho 02 người con ruột là bà Võ Thị V và ông Võ Thành V1 xây dựng 02 căn nhà trên thửa đất có diện tích lần lượt là 66,6 m<sup>2</sup> và 73,8 m<sup>2</sup> (Theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 09/9/2024). Như vậy đây là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H không phải là tài sản chung của tất cả thành viên trong hộ gia đình. Vợ chồng ông Á, bà H có toàn quyền quyết định đối với thửa đất, không phụ thuộc vào ý kiến của các con.

[5] Bà Võ Thị V và ông Võ Thành V1 xây dựng 02 căn nhà trên thửa đất có diện tích lần lượt là 66,6 m<sup>2</sup> và 73,8 m<sup>2</sup> nhưng không có giấy tờ tặng cho, không có văn bản nào thỏa thuận việc phân chia tách thửa, trong khi bà V, ông V1 đã biết rõ việc chuyển nhượng thửa đất, chính ông V1 là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cho đất hay cho cất nhà ở giữa ông Á, bà H với bà V, ông V1 không thể hiện rõ, chỉ có ngôi nhà được xây năm 2007. Do đó không có căn cứ xác định bà Võ Thị V và ông Võ Thành V1 là người có quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1.351,2 m<sup>2</sup>.

[6] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219 từ ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H sang bà Huỳnh Thị M, từ bà Huỳnh Thị M sang ông Lê Ngọc K, từ ông Lê Ngọc K sang ông Lê Xuân T đều thể hiện rõ bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng, chứng thực và đăng ký

biến động hợp pháp. Ông Lê Xuân T là người mua sau cùng, ngay tình nên được công nhận quyền sử dụng hợp pháp. Sau khi ông Á, bà H chuyển nhượng đất thì chỉ còn bà V, ông V1 ở trên đất, các thành viên trong gia đình đều không còn quản lý đất. Bà V, ông V1 chiếm hữu tài sản không ngay tình, không hợp pháp dù ông Tiếp nhận chuyển nhượng sau cùng đã biết việc bà V ở trên đất, sửa chữa nhà cửa không ngăn cản nhưng không phải là căn cứ cho rằng bà V, ông V1 có quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó việc cấp sơ thẩm buộc bà Võ Thị V, chị Hồ Hoàng Phương V3, anh Hồ Hoàng V2, ông Võ Thành V1 tháo dỡ, di dời tài sản giao trả đất cho ông T là hoàn toàn có căn cứ. Mặt khác ông T đã tự nguyện hỗ trợ tiền di dời tài sản cho bà V, ông V1 với giá trị bằng giá trị đã định giá là hợp lý, hợp tình.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông Á, bà H cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà M, còn lại phần diện tích 1.351,2 m<sup>2</sup> không chuyển nhượng vì không tách thửa được. Tuy nhiên ông Á, bà H không cung cấp chứng cứ chứng minh việc chỉ chuyển nhượng một phần đất và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào đã tặng cho tài sản cho bà V, ông V1. Do đó nếu ông Á, bà H cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần đất cho bà Huỳnh Thị M thì có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác. Đối với bà M chỉ gửi văn bản ghi ý kiến sau khi hòa giải, nội dung vượt quá phạm vi giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

[8] Qua hồ sơ vụ án, xem xét toàn bộ quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, người kháng cáo cung cấp chứng cứ chỉ là bản ảnh trò chuyện trên mạng xã hội, người làm chứng quá trình ở trên đất để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có quá trình sử dụng đất ổn định là chưa đủ cơ sở xem xét. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị V, ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Võ Thành V1 là không có cơ sở chấp nhận. HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[10] 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;

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị V, ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Võ Thành V1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2025/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Lâm Đồng.

**2. Căn cứ:**

- Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 164, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

**3. Tuyên xử:**

**3.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

- Buộc bị đơn bà Võ Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Hoàng Phương V3, anh Hồ Hoàng V2, ông Võ Thành V1 phải trả lại cho nguyên đơn ông Lê Xuân T diện tích đất 1.351,2 m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 09/9/2024 (Kí hiệu S4 vị trí 7 – 8 – 9 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 - 7) thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 44, diện tích 7.242,9 m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 103219 do UBND huyện B cấp ngày 30/12/2005 (Nay là thửa đất số 189, tờ bản đồ số 56), địa chỉ thửa đất tại suối Bà C, thôn B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc bị đơn bà Võ Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Hoàng Phương V3, anh Hồ Hoàng V2 phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất bao gồm:

- + Căn nhà diện tích 73,8 m<sup>2</sup>.
- + 01 nhà vệ sinh diện tích 2,7 m<sup>2</sup>, sàn bê tông diện tích xây dựng 56,14 m<sup>2</sup>, mái che khung sắt tiền chế 51,1 m<sup>2</sup>.
- Buộc ông Võ Thành V1 phải di dời tài sản trên đất là căn nhà diện tích 66,6 m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ3 vẽ ngày 09/9/2024.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024).

**3.2.** Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Xuân T về việc hỗ trợ bà Võ Thị V tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp với số tiền 200.000.000 đồng.

Ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị V số tiền 200.000.000 đồng.

**3.3.** Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Xuân T về việc hỗ trợ ông Võ Thành V1 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp với số tiền 50.000.000 đồng.

Ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành V1 số tiền 50.000.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

**3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc bà Võ Thị V phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn ông Lê Xuân T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0008721 ngày 17/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Lâm Đồng).

**3.5. Về chi phí tố tụng:** Nguyên đơn ông Lê Xuân T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc là nộp 15.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc.

**4. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Võ Thị V, ông Võ Thành V1, ông Võ Văn Á, bà Nguyễn Thị Thanh H mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003958 ngày 11/3/2026, số 0004138 ngày 13/3/2026, số 0004136 ngày 13/3/2026, số 0004137 ngày 13/3/2026 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

**5.** 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 27/8/2026).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 34, 36 và Điều 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKSND KV 13 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV13 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Lê Phương**