

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 07/2026/DS-PT

Ngày: 09-01-2026

V/v: “Kiện đòi nhà cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh.

Bà Lê Thị Thái Lan.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang; Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 09/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 332/2025/TLPT-DS ngày 15/10/2025 về việc “*Kiện đòi nhà cho ở nhờ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 410/2025/QĐ-PT ngày 10/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 378/2025/QĐ-PT ngày 09/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức N; địa chỉ: Buôn T, xã Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là buôn T, xã Ea T, tỉnh Đắk Lắk): Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành N; địa chỉ: 467 đường D, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (nay là 467 đường D, phường K, tỉnh Đắk Lắk): Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị Hồng C; địa chỉ: 813 đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (nay là 813 đường H, phường T, tỉnh Đắk Lắk): Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Văn D; địa chỉ: Tổ 45, khu vực 6, phường B, thành phố N, tỉnh Bình Định (nay là Tổ 45, khu vực 6, phường Đ, tỉnh Gia Lai): Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Hà Thị Hồng C; là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguồn gốc của thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² tọa lạc tại phường L, thành phố T là của ông Đào Văn D được Tòa án giao theo Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 02/2020/HNGĐ – PT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Sau đó, ông Đào Văn D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức N. Việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Ngày 25/11/2022, ông Nguyễn Đức N đã được chỉnh lý biên động chủ sử dụng tại trang số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 230885 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/6/2022 cho hộ ông Đào Văn D. Đến ngày 07/12/2022, ông Nguyễn Đức N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723094.

Khi ông N nhận chuyển nhượng đất từ ông D, tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 khoảng 50m² (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì tổng diện tích sử dụng là 65m²) và một số cây trồng trên đất tại địa chỉ 813 đường H, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Tại bản án số 02/2020/HNGĐ – PT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, bà Hà Thị Hồng C (là con riêng của ông Đào Văn D) cũng xác định, căn nhà nói trên là do bà xây dựng, bà C đồng ý trả lại nhà, đất cho ông D và chỉ xin được ở nhờ trên đất. Căn nhà bà C đang sử dụng đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giao cho ông D theo Bản án số 02/2020/HNGĐ – PT ngày 06/3/2020.

Sau khi ông N nhận bàn giao tài sản từ ông D, bà Hà Thị Hồng C có xin ông N tiếp tục cho ở nhờ trên căn nhà một thời gian, khi nào ông N có nhu cầu lấy sử dụng thì bà sẽ trả. Nay ông N có nhu cầu sử dụng và nhiều lần yêu cầu bà Hà Thị Hồng C phải trả nhà nhưng bà C không trả.

Do đó, ông Nguyễn Đức N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết các vấn đề sau:

Bà Hà Thị Hồng C phải di chuyển đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà và trả lại cho ông Nguyễn Đức N căn nhà nằm trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13 diện tích 11.429,5m² tọa lạc tại phường Phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723 094 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 07/12/2022 cho ông Nguyễn Đức N.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hà Thị Hồng C trình bày:***

Tôi là con gái của ông Đào Văn D. Năm 2012, ông Đào Văn D có cho tôi một mảnh đất có diện tích 5m x 25m (chiều rộng 5m dọc theo mặt đường đường H, chiều sâu 25m tính từ mặt đường đường H kéo vào) thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, tại phường Phường L, thành phố T. Việc cho đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không văn bản giấy tờ gì. Sau khi nhận đất, tôi đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống từ đó đến nay.

Thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13 diện tích 11.429,5m² tại phường L, thành phố T có nguồn gốc là di sản thừa kế của ông bà nội tôi là Đào C và Lê Thị P để lại cho

các con (trong đó có bố tôi là Đào Văn D). Sau khi ông bà nội tôi mất, cô ruột của tôi là bà Đào Thị N đã khởi kiện yêu cầu phân chia di sản thừa kế đối với phần diện tích đất trên. Sau đó, Tòa án đã giải quyết giao cho ông Đào Văn D được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nói trên và ông D có nghĩa vụ thanh toán lại tiền cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đào C và bà Lê Thị P. Tuy nhiên, sau khi được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp GCNQSD đất, ông D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền như bản án đã tuyên mà lại chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Đức N. Do đó, hiện nay bà Đào Thị N và các thành viên khác trong gia đình đang khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn D với ông Nguyễn Đức N, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723 094 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 07/12/2022 cho ông Nguyễn Đức N.

Nay ông Nguyễn Đức N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi phải di chuyển đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà và trả lại cho ông Nguyễn Đức N căn nhà nằm trên thửa đất số 282 thì tôi không đồng ý, vì diện tích đất nói trên không phải là của ông N. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Đào Thị N với bị đơn ông Nguyễn Đức N, ông Đào Văn D.

Đối với lời khai của tôi được thể hiện trong bản án số 02/2020/HNGĐ – PT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk là không đúng.

*** *Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn D trình bày:***

Tôi là chủ sử dụng đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² tọa lạc tại phường Phường L, thành phố T theo GCNQSD đất số ĐĐ 230885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 28/6/2022 cho hộ ông Đào Văn D được chỉnh lý biến động chủ sử dụng cho ông Đào Văn D ngày 14/11/2022 theo Quyết định của Tòa án.

Năm 2012, do thấy bà Hà Thị Hồng C (là con gái tôi) có hoàn cảnh khó khăn, nên tôi có cho bà C mượn 01 phần diện tích đất (khoảng 100m²) thuộc thửa đất nói trên, đồng thời cho bà C tiền để bà C làm nhà trên thửa đất đó. Năm 2020, khi tôi và bà Châu Thị H giải quyết ly hôn tại Tòa án, trong đó có yêu cầu phân chia tài sản là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13 và tài sản trên đất. Trong quá trình giải quyết vụ án này, bà Hà Thị Hồng C cũng đã xác định đồng ý trả lại nhà và đất cho tôi và chỉ xin được ở nhờ trên đất.

Năm 2022, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đức N. Khi chuyển nhượng, tôi có thông báo cho bà C về việc đã chuyển nhượng đất và nhà cho ông N, tuy nhiên bà C nói rằng hiện nay không có chỗ ở và ông N cũng chưa có nhu cầu lấy nhà nên xin được tiếp tục ở nhờ và khi nào ông N có nhu cầu lấy nhà thì bà C sẽ trả. Tôi cũng đã thông báo việc này cho ông N và ông N đồng ý cho bà C tiếp tục ở nhờ. Tuy nhiên, hiện nay ông N có nhu cầu lấy lại căn nhà trên thì bà C chây ì, không bàn giao lại.

Nay ông Nguyễn Đức N khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hà Thị Hồng C phải di chuyển đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà và trả lại cho ông Nguyễn Đức N căn nhà nằm trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² tọa lạc tại phường Phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723 094 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 07/12/2022 cho ông Nguyễn Đức N thì ý kiến của tôi như sau:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Nguyễn Đức N là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Ông N đã giao hết số tiền chuyển nhượng đất cho tôi và tôi cũng đã giao đất trên thực địa cho ông N. Hiện nay ông N cũng đã được cấp GCNQSD đất. Việc bà C cho rằng căn nhà được làm trên diện tích đất tôi đã cho bà C là hoàn toàn không đúng, tôi chỉ cho bà C mượn đất để làm nhà. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tôi đã được Tòa án thông báo về Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất và căn nhà nói trên. Tôi đồng ý với các biên bản nói trên và không có ý kiến gì.

Tôi xác định căn nhà hiện nay bà C đang ở là căn nhà tôi đã được Tòa án giao theo bản án hôn nhân và gia đình số 02/2020/HNGĐ – PT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, việc diện tích nhà, diện tích mái che trong Bản án và theo Biên bản thẩm định của Tòa án có sự chênh lệch là do sai số trong quá trình đo đạc.

Do điều kiện ở xa nên tôi không thể tham gia tố tụng tại Tòa án được. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết, xét xử vắng mặt tôi tại tất cả các buổi làm việc và tại các phiên tòa.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Hà Thị Hồng C phải trả lại căn nhà nằm trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, đồng thời phía nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bà Hà Thị Hồng C tổng số tiền 142.653.000 đồng (làm tròn số) là tiền giá trị căn nhà và tài sản liên quan (theo Biên bản định giá ngày 18/3/2025) và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 277, Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 499 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N.

Buộc bà Hà Thị Hồng C phải di chuyển toàn bộ đồ đạc, tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà đang ở và trả lại cho ông Nguyễn Đức N căn nhà 02 tầng, có tổng diện tích khoảng 65m² tọa lạc trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² tại

Phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723094 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/12/2022 cho ông Nguyễn Đức N.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N thanh toán cho bà Hà Thị Hồng C số tiền 142.653.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng), là giá trị căn nhà và tài sản gắn liền với nhà (theo Biên bản định giá ngày 18/3/2025).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/7/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Hồng C có đơn kháng cáo với nội dung:

Bà Hà Thị Hồng C không đồng ý dọn và trả nhà cho ông N, vì diện tích đất số 282, tờ bản đồ số 13 là di sản thừa kế của ông bà nội bà C để lại, tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc “*Tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng về việc tự nguyện thi hành án vô hiệu*” tuyên buộc ông D phải có trách nhiệm thanh toán kỷ phần cho các đồng thừa kế khác là anh, em của ông D nhưng sau khi được chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án thì ông D không thanh toán kỷ phần cho các đồng thừa kế mà chuyển nhượng lại đất cho ông N, do vậy bà Đào Thị N là đồng thừa kế với ông D đang khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N, tuyên hủy Giấy CNQSD đất số DH 723094 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 07/12/2022 cho ông Nguyễn Đức N. Hiện nay Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đang thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Nho, như vậy đất chưa xác định được chủ quyền, đề nghị cấp phúc thẩm tạm đình chỉ vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án của bà Nho, đảm bảo quyền lợi cho bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Hồng C là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Hồng C – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Hồng C trong hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Hà Thị Hồng C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Toàn bộ thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² và tài sản trên đất là căn nhà trên đất của ông Đào Văn D được giao theo Bản án Hôn nhân gia đình số 02/2020/HNGĐ – PT ngày 06/3/2020 về việc “*Ly hôn, tranh chấp nuôi con chung*” của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án Dân sự phúc thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 về việc “*Tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng về việc tự nguyện thi hành án vô hiệu*” của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Năm 2022, ông D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² và tài sản trên đất (trong đó có căn nhà đang tranh chấp) cho ông Nguyễn Đức N.

Tại bản bản số Hôn nhân gia đình 02/2020/HNGĐ-PT giữa nguyên đơn bà C Thị Hải và bị đơn ông Đào Văn D, bà Hà Thị Hồng C là con riêng của ông D trình bày tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 trên đất là do bà bỏ tiền ra xây dựng và hiện tại bà C vẫn đang ở trên căn nhà này, khi ông D và bà Hải giải quyết ly hôn và yêu cầu chia tài sản chung bà C không có ý kiến gì, bà C đồng ý trả lại nhà, đất cho ông D và chỉ xin được ở nhờ trên đất, lời khai của bà C phù hợp với lời khai của ông Đào Văn D tại Bản tự khai ngày 29 tháng 5 năm 2025. Sau khi các bản án có hiệu lực, ông Đào Văn D đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức N, ngày 07/12/2022, ông Nguyễn Đức N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DH 723094.

Như vậy, sau khi ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực tế cho ông N, giữa ông N và bà C đã xác lập quan hệ “cho ở nhờ”, và bà C cũng thừa nhận bà không phải là chủ sở hữu của thửa đất trên và bà chỉ đang ở nhờ trên đất, ông N chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đồng ý để cho bà C ở nhờ trên đất. Theo quy định của pháp luật, ông N có quyền đơn phương chấm dứt quan hệ này khi có nhu cầu sử dụng tài sản. Tại thời điểm ông N khởi kiện bà C và tại phiên tòa sơ thẩm, chưa có bản án hay quyết định nào có hiệu lực pháp luật tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông N vô hiệu hoặc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 723094 đứng tên ông Nguyễn Đức N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn đang có giá trị pháp lý, nên ông N vẫn đang là chủ sử dụng hợp pháp và có đủ căn cứ pháp luật để khởi kiện đòi lại tài sản của mình. Việc bà C không bàn giao lại căn nhà cho chủ dụng hợp pháp là ông Nguyễn Đức N là chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật. Mặt khác, hiện nay Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đang thụ lý, giải quyết vụ án “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” giữa nguyên đơn bà Đào Thị N với bị đơn ông Nguyễn Đức N và ông Đào Văn D, tuy nhiên trong vụ án này, bà Đào Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông N, tuyên hủy Giấy CNQSD đất trên, không liên quan đến quyền lợi của bà C mà chỉ liên quan đến quyền lợi của các đồng thừa kế với ông D, do đó bà C kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tạm đình chỉ vụ án này để chờ kết quả giải quyết

của vụ án khác là không đúng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Buộc bà C phải di chuyển toàn bộ đồ đạc, tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà đang ở và trả lại cho ông Nguyễn Đức N và ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N thanh toán cho bà Hà Thị Hồng C giá trị căn nhà và tài sản gắn liền với nhà là có cơ sở.

Từ những nhận định và phân tích trên, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này phía nguyên đơn đã nộp và chi phí xong nên không đề cập xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức N tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Lê Thị Kim Chi nộp thay theo Biên lai số 0000556 ngày 18/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk).

Bị đơn bà Hà Thị Hồng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Hà Thị Hồng C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp theo biên lai số 0000464 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Hồng C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 03/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 277, Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 499 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N.

Buộc bà Hà Thị Hồng C phải di chuyển toàn bộ đồ đạc, tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà đang ở và trả lại cho ông Nguyễn Đức N căn nhà 02 tầng, có tổng diện tích khoảng 65m² tọa lạc trên thửa đất số 282, tờ bản đồ số 13, diện tích 11.429,5m² tại Phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 723094 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/12/2022 cho ông Nguyễn Đức N.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức N thanh toán cho bà Hà Thị Hồng C số tiền 142.653.000 đồng (*một trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng*), là giá trị căn nhà và tài sản gắn liền với nhà (theo Biên bản định giá ngày 18/3/2025).

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này phía nguyên đơn đã nộp và chi phí xong nên không đề cập xem xét

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức N tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Lê Thị Kim Chi nộp thay theo Biên lai số 0000556 ngày 18/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, tỉnh Đắk Lắk).

Bị đơn bà Hà Thị Hồng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị Hồng C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà C đã nộp theo biên lai số 0000464 ngày 28/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

[7] *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, 7 và 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1- Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1- Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết

