

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 10/2026/DSST

Ngày: 05-02-2026

V/v: “Tranh chấp yêu cầu di dời
tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thảo – Thẩm phán
- Các Hội thẩm nhân dân: 1/.Ông Trần Ngọc Đồi
2/.Bà Nguyễn Thị Hạnh
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thành – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Khánh Dung, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án thụ lý số 66/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp di dời tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐXXST- DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 và quyết định đưa vụ án ra xét xử bổ sung số 80/2025/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn H, sinh năm 1991(có mặt)

Địa chỉ: thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1936(có mặt)

Địa chỉ: thôn L, xã L, tỉnh Lâm Đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Chị Dương Thị Thùy D, sinh năm 1989(có mặt)

2/Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1982(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3/Bà Dương Thị Thanh H2, sinh năm 1991(vắng mặt)

Địa chỉ: thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H trình bày: Ngày 15 tháng 12 năm 2022 ông H

có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 412, tờ bản đồ 31 diện tích 233,5m² của chị Dương Thị Thùy D và Dương Thị Thanh H2 thông qua người đại diện trực tiếp ký là chị Dương Thị Thanh H2 do chị H2 được nhận ủy quyền của chị D ngày 06 tháng 7 năm 2022 được thay mặt chị D toàn quyền quyết định đối với thửa đất kể cả chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng và quyết định giá chuyển nhượng, chị D là người được sử dụng đất trên thửa đất 412. Lý do hai bên chị D và chị H2 làm ủy quyền là do chị D nợ của bên thứ ba tên H3 với số tiền 900 triệu đồng nhưng mất khả năng thanh toán đến hạn cho ông H3 nên chị D làm hợp đồng ủy quyền lại thửa đất và tài sản trên đất cho chị H2, chị H2 và anh H trả nợ cho chị D số tiền 900 triệu đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng làm hợp đồng ủy quyền toàn phần cho chị H2 được chuyển nhượng thửa đất trên. Mục đích làm hợp đồng ủy quyền toàn phần mà không làm hợp đồng chuyển nhượng là do chị D tạm thời chưa có tiền để hoàn trả nợ cho bên chị vay nên muốn giao lại cho vợ chồng chị H2 thửa đất để lấy tiền trả nợ của chị D. Sau khi thu xếp được tiền trong vòng 6 tháng sẽ chuộc lại nhà đất từ chị H2 anh H. Khi làm hợp đồng ủy quyền toàn phần chị D có đưa anh H đến xem đất, hiện trạng trên đất có nhà. Đến ngày 15 tháng 12 năm 2022 chị D không có khả năng lấy lại nhà nên chị H2 làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh H và anh H thông báo chị D biết. Chị D đồng ý theo số tiền nợ gốc bảo lãnh trả cho ông H3 900 khi làm hợp đồng ủy quyền và trả thêm 300 triệu đồng cho ông H3 đối với khoản vay của chị giải quyết việc cá nhân và khoản nợ gốc và lãi mà mẹ chị nợ ông H3. Chị D xin anh H cho chị tạm thời ở đến sau Tết nguyên đán vài tháng để tìm chỗ ở mới cho gia đình và bà ngoại là bà Nguyễn Thị H1. Anh H sau khi nhận chuyển nhượng có đến nhà và gặp bà H1, bà H1 xin ở lại thời gian cùng thu xếp di chuyển chỗ ở mới. Đến cuối tháng 3 năm 2023 anh H điện thoại chị D lấy nhà đất đã nhận chuyển nhượng của chị D từ Dương Thị Thanh H2 thì chị D xin thuê lại thời gian để gia đình chị cùng bà H1 ở đến khi chị tìm được chỗ ở mới, anh H đồng ý cho thuê mỗi tháng 3 triệu đồng, chị D trả tiền 1 lần 4 tháng thì giảm còn mỗi tháng 2,5 triệu đồng và chị D đồng ý thuê. Tháng 7 năm 2023 là hết thời hạn theo số tiền thuê nhà, anh Hoàng liên H4 chị D để lấy nhà thì không liên hệ được và chị D bỏ trốn khỏi nơi cư trú nên anh H đến trực tiếp yêu cầu bà H1 rời đi và di chuyển đồ ra khỏi thửa đất và nhà anh đã nhận chuyển nhượng của chị D nhưng bà H1 cho rằng bà cho chị D đất chứ không cho chị D nhà nên không đồng ý giao nhà cho anh. Vì vậy, anh làm đơn ra xã L giải quyết nhưng bà H1 và chị D đều vắng mặt nên anh Nguyễn Tấn H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà H1 di dời tài sản của bà ra khỏi thửa đất 412 tờ bản đồ 31 thuộc giấy chứng nhận số CC738243 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 10 tháng 3 năm 2016 tên Nguyễn Thị H1 và được cập nhật biến động tên Dương Thị Thùy D ngày 28 tháng 9 năm 2020 đã được cập nhật biến động tên ông Nguyễn Tấn H ngày 21 tháng 12 năm 2022 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15 tháng 12 năm 2022.

-Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29 tháng 5 năm 2025 và quá trình tố tụng: Thửa đất 412 tờ bản đồ 31 thuộc giấy chứng nhận số CC738243 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 10 tháng 3 năm 2016 là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị H1. Ngày 25/8/2020 bà H1 tặng cho cháu là Dương Thị Thùy D thửa đất để chị D nuôi bà tuổi già, trên đất có căn nhà cấp 4 do bà xây dựng. Sau khi cho chị D thửa đất bà vẫn sống cùng chị D trên căn nhà xây trên thửa đất 412. chị D chuyển nhượng thửa đất cho anh H bà không biết nên ông H yêu cầu bà di dời tài sản ra khỏi thửa đất bà không đồng ý và yêu cầu ông H trả tiền nhà cho bà 400 triệu đồng để có tiền mua đất xây nhà ở khác hoặc cho chị D gia hạn 01 năm để chị D có tiền lấy lại nhà để ở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Thị Thùy D trình bày trong quá trình tố tụng: Thửa đất 421chị D được bà Nguyễn Thị Hồng T cho theo hợp đồng và đã được cập nhật biến động cho cá nhân chị ngày 28 tháng 9 năm 2020. Khi tặng cho trên đất có nhà, bà Hồng T cho nhà đất cho chị D vì chị D nuôi và phụng dưỡng bà H1. Trong quá trình làm ăn chị D có vay của ông H3 nhiều lần từ khoảng tháng 4 năm 2022 đến tháng 8 năm 2022 với số tiền 600 triệu đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 412 cho ông H3 giữ. Thỏa thuận lãi suất từ 6-9%/tháng và trả lãi theo tháng hoặc góp theo ngày nhưng sau khi thỏa thuận vay và trả lãi, chị D không trả được lãi cho ông H3 nên ông H3 yêu cầu chị viết giấy “*phiếu cầm đồ kiêm khế ước*” ngày 31 tháng 8 năm 2022, thời hạn 5 tháng bên thế chấp không đóng lãi thì bên nhận thế chấp đến công chứng sang tên nhưng đến tháng 11 năm 2022 do chị D không trả được lãi và gốc vay cho ông H3 nên ông H3 yêu cầu chị D làm hợp đồng công chứng nhưng khi làm hợp đồng công chứng thế chấp thì ông H3 làm uỷ quyền giữa chị D với chị H2, nội dung uỷ quyền toàn phần cho chị H2 đối với thửa đất trên. Tại phòng công chứng ông H3 và chị D thỏa thuận giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CC738243 được cập nhật biến động tên bà Dương Thị Thùy D cho chị Dương Thị Thanh H2 giữ và làm hợp đồng uỷ quyền toàn phần cho chị H2 được quyền quyết định thửa đất 412 thuộc GCN Quyền sử dụng đất số CC738243 và giao giấy uỷ quyền cho chị H2 giữ cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ tháng 8 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022 ông H3 tính lãi cho bà là 168 triệu nên đưa thêm cho bà 132 triệu. Tổng cộng là 900 triệu đồng và yêu cầu trả lãi theo ngày 1.800.000 đồng. Tuy nhiên, chị không trả được theo thỏa thuận do số tiền vay về chị làm huê và thủ huê bị người khác giật bỏ trốn. Cuối năm 2022 chị không liên hệ được với ông H3 nữa. Đầu năm 2023 ông H điện thoại cho chị báo rằng nhà chị D uỷ quyền và thế chấp cho ông H3, ông H3 đã bán lại cho ông H và đã nhận sang nhượng nên yêu cầu giải quyết nhà với ông H và yêu cầu thuê lại nhà mỗi tháng 2-3 triệu đồng, chị D đồng ý thuê trả 1 lần 4 tháng 10 triệu đồng chờ thời gian xoay sở tiền chuộc lại nhà và có chỗ ở cho con và bà H1. Nhà và đất trên chị D không chuyển nhượng trực tiếp cho ông H. Nay bà H1 không đồng ý giao nhà đất cho ông H, chị D không ý kiến gì. Ông H khởi kiện bà H1 yêu cầu bà H1

cùng chồng bà D di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412, chị D đề nghị ông H tiếp tục cho chị thuê mỗi tháng 3 triệu đồng để bà H1 yên tâm trong thời gian chị D tìm cách giải quyết chuộc lại nhà hoặc xây nhà khác cho bà H1 ở cùng chị D để giao nhà đất cho ông H.

Đối với số tiền vay của ông H3 và thỏa thuận trả lãi giữa chị với ông H3 như trình bày nhưng chị D không giữ chứng cứ chứng minh được về việc vay mượn thỏa thuận lãi.

Đối với ý kiến của bà H1 cho rằng cho quyền sử dụng đất nhưng không cho nhà, chị D không ý kiến gì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N trình bày(BL63): Nhà hiện nay ông H tranh chấp với bà H1 có nguồn gốc bà H1 cho cháu ngoại là Dương Thị Thủy D vợ ông, mục đích bà H1 cho là do chị D nuôi bà H1, thửa đất bà H2 sang nhượng cho ông H là do bà Hồng T cho vợ ông, khi tặng cho đất đã có tài sản trên đất, chị D không trực tiếp sang nhượng nhà đất cho anh H nên anh N không đồng ý di dời tài sản giao nhà cho anh H vì bà H1 đã tuổi cao sức yếu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thanh H2 trình bày: Chị H2 là vợ anh H, chị D là khách hàng quen của ông H3 do chị D thường vay tiền ông H3. Khi chị D cần tiền gấp để giải quyết việc cá nhân nên nhờ anh H3 cho vay thêm nhưng anh H3 không cho và giới thiệu chị D với chị H2, chị D liên hệ chị H2 vay tiền với số tiền chị H2 phải trả cho chị D bên anh H3 là 900 triệu đồng, giao sổ chị H2 cầm nhưng chị H2 không đồng ý và yêu cầu làm hợp đồng ủy quyền toàn phần cho chị H2 nếu chị D không trả được nợ được chị D đồng ý làm hợp đồng ủy quyền toàn phần để chị D lấy sổ từ ông H3 ra làm ủy quyền cho chị H2 theo số nợ chị D phải trả cho ông H3 do chị H2 trả cho ông H3 để lấy giấy chứng nhận CC738243, thỏa thuận sau thời gian 6 tháng chị D không chuộc lại là chị D bán luôn, chị D đồng ý. Sau khi hết thời hạn giữ sổ chị H2 cần lấy lại tiền nên liên hệ chị D để thông báo chị D lấy lại sổ trả tiền nhưng chị D không có khả năng lấy lại nên đồng ý bán. Chị H2 anh H trả qua cho anh H3 300 triệu đồng theo sự thỏa thuận của chị D để chị D bán luôn cho anh H nhà đất đã ủy quyền cho chị H2 nên chị H2 và anh H trả 1,2 tỷ đồng cho anh H3 đối với thửa đất 412 và tài sản gắn liền trên đất.

Nay anh H yêu cầu bà H1 di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412 để anh H, chị H2 được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chị H2 thống nhất, vì nhà đất là chị D đã đồng ý sang nhượng cho anh H thông qua trực tiếp là chị H2 ký do chị D đã ủy quyền toàn phần.

* Sau khi Tòa án thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 9 năm 2025 và định giá tài sản ngày 25 tháng 11 năm 2025 do nguyên đơn cung cấp chỉ dẫn được thể hiện tại bản vẽ Thẩm định do Chi nhánh văn phòng Đ thể hiện ngày 30 tháng 9 năm 2025 được xác định vị trí nhà đất nguyên đơn tranh chấp như sau:

+Nhà cấp 4 tường xây gạch, trát xi măng, mặt trước có lát gạch Ceramic, nền gạch ceramic, mái tol, trần nhà thả thạch cao, xà gỗ vì kèo sắt, cửa đi gỗ, có kính, diện tích 62,5m². Tỷ lệ sử dụng còn lại 50%, thành tiền 112.590.000 đồng.

+Nhà vệ sinh diện tích 4,55m² xây gạch ceramic cửa nhôm, tỷ lệ sử dụng còn lại 50%, thành tiền 5.232.000 đồng.

+Mái che nền xi măng và gạch trụ sắt, xà gỗ vì kèo sắt, mái tol diện tích 39,9m². Tỷ lệ sử dụng còn lại 50%, thành tiền 8.179.500 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất 126.002.000(**Một trăm hai mươi sáu triệu lẻ hai nghìn**) đồng.

Tài sản định giá được xây gắn liền trên thửa đất 412, tờ bản đồ 31 có tứ cận: +Hướng Bắc giáp đường N

+Hướng Nam giáp thửa 570

+Hướng đông giáp thửa 413

+Hướng Tây giáp thửa 411. Theo chỉ dẫn ranh của nguyên đơn có diện tích 6,8m² thuộc thửa 413, diện tích thuộc thửa 412 không chỉ ranh 2,3m². Nguyên đơn ông H thống nhất diện tích đất theo bản đồ 920 theo Giấy chứng nhận CC 738243.

Tại phiên tòa:

-Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị H1, Dương Thị Thùy D và Nguyễn Văn N di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412, tờ bản đồ 31 thuộc diện tích đất 233,6m² ông Nguyễn Văn H5 đã được nhận chuyển nhượng của bà D và bà H2 ngày 15/12/2022 và đã được cập nhật biến động tên Nguyễn Tấn H.

-Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có mặt trình bày bà cho chị D thửa đất để chị D nuôi bà, khi chị D bán nhà đất như vậy bà không biết. Tại phiên tòa chị D đề nghị anh H hỗ trợ chị D số tiền 350.000.000 đồng để chị D cùng bà H1 di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412 theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 thống nhất theo ý kiến chị D.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Thị Thùy D có mặt trình bày chị có vay tiền của ông tên H3 và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H3 theo số tiền vay ban đầu là 600.000.000 đồng để làm ăn và thỏa thuận trả lãi cho ông H3 theo lãi suất 6-9%/tháng nhưng sau khi vay, chị bị người khác giật nợ nên không trả được lãi và gốc ông H3, chị cần thêm tiền để tiếp tục làm ăn và trả nợ cho mẹ nên ông H3 tính lên số tiền nợ lãi và gốc thành 900.000.000 đồng và yêu cầu làm thế chấp nhưng khi ra công chứng làm thế chấp thì ông H3 làm thủ tục thế chấp là giấy ủy quyền toàn phần giữa chị D với chị H2. Sau khi ủy quyền cho chị H2 tài sản thửa đất 412 tờ bản đồ 31 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 738243 chị D mất khả năng chuộc lại nên khi anh H thông báo nhà đất chị thế chấp cho ông H3 đã được bán lại cho anh H chị biết nhưng không còn khả năng lấy lại nên đề nghị anh H cho thuê lại thời gian để cho bà H1 cùng gia đình chị ở và chờ lấy được tiền của

những người đang nợ chị để chuộc lại nhà với anh H nên anh H cho chị thuê 4 tháng 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị D cho rằng do hiện nay chị không có khả năng chuộc lại nhà, bà H1 đã già chị đang nuôi dưỡng nên cần ổn định tâm lý và ổn định nơi ở đề nghị anh H hỗ trợ thêm cho chị D số tiền 350.000.000 đồng để chị tạo chỗ ở mới cho bà H1 để giao thừa đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh H, được anh H đồng ý hỗ trợ thêm cho chị D 350.000.000 đồng đề chị D cùng bà H1, anh N di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412, thuộc quyền tài sản của vợ chồng ông H đã được cập nhật biến động tên Nguyễn Tấn H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N vắng mặt.

Dương Thị Thanh H2 có đơn xin vắng mặt và ủy quyền cho ông H không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về quan điểm giải vụ án như sau:

+ Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự quy định về thụ lý đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, thời hạn giải quyết, trình tự thủ tục hòa giải đúng. Tuy nhiên, thời hạn chuyển giao hồ sơ sang VKS còn chậm.

+ Về tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+ Về chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như người đại diện đã thực hiện theo quy định của pháp luật tại Điều 70 và Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165; Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 141, Điều 450, Điều 562; Điều 563 và Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị H1 cùng chị Dương Thị Thùy D và anh Nguyễn Văn N phải di dời toàn bộ tài sản và công trình ra khỏi thửa đất 412, tờ bản đồ số 31 thuộc Giấy chứng nhận CC 738243 cập nhật biến động tên ông Nguyễn Tấn H ngày 21 tháng 12 năm 2022. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn H hỗ trợ tiền di dời tài sản 350.000.000 đồng; án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật, bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn nên không phải nộp án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, xét ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]-*Về thủ tục tố tụng*: Tài sản trên đất tranh chấp thuộc khu phố L, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Thuận nên Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình thụ lý là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35;

điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hiện nay theo Quyết định số 81/2025 ngày 27/6/2025 Quốc hội, Tòa án nhân dân Khu vực 13-Lâm Đồng kế thừa nghĩa vụ tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N vắng mặt, bà H2 vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]- *Xét về nội dung yêu cầu của nguyên đơn:*

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H yêu vẫn cầu bà Nguyễn Thị H1 cùng bà Dương Thị Thùy D và ông Nguyễn Văn N di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412, tờ bản đồ 31 thuộc diện tích 233,5m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC738243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 10/3/2016, bà Dương Thị Thùy D được cập nhật biến động sang tên ngày 28/9/2020 và bà D đã ủy quyền cho bà H2 thay mặt và cùng bà D chuyển nhượng cho ông H ngày 15/12/2022 đã được cập nhật sang tên ngày 21/12/2022 và đồng ý hỗ trợ cho chị Dương Thị Thùy D thêm số tiền 350.000.000 đồng khi chị D cùng bà H1, anh N di dời tài sản ra khỏi thửa đất.

Hội đồng xét xử xét xét thấy thửa đất 412 trước khi chị D làm hợp đồng ủy quyền cho chị H2 được quyền toàn bộ định đoạt, thửa đất này là chị D đã được quyền sử dụng hợp pháp theo nguồn gốc được nhận tặng cho từ bà Nguyễn Thị H1 ngày 25/8/2020 đã được cập nhật sang tên chị D. Lời khai của chị D được bà H1 và ông N đều thừa nhận. Đây là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 167 và 168 và Điều 188 Luật đất đai và Điều 106 và Điều 107 Bộ luật dân sự nên chị D là người có quyền tài sản là bất động sản bao gồm đất thửa 412 và tài sản gắn liền trên thửa đất và chị D được thực hiện các quyền của người sử dụng đất và quyền tài sản nên ngày 06/7/2022 chị D tự định đoạt đối với thửa đất này và làm hợp đồng ủy quyền giao cho chị Dương Thị Thanh H2 toàn quyền thay mặt chị D quyết định đối với thửa đất 412, tờ bản đồ 31 đã được thể hiện ý chí của chị D tại nội dung hợp đồng ủy quyền giữa chị D với chị H2 mà chị D đã thừa nhận.

Ngày 15/12/2022 chị H2 đại diện cùng D làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh H mặc dù không có chị D trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đã có người đại diện hợp pháp ký trực tiếp chuyển nhượng trên cơ sở hợp đồng ủy quyền là phù hợp quy định tại Điều 562; Điều 565 và Điều 568 Bộ luật dân sự quy định về hợp đồng ủy quyền và quyền của bên ủy quyền và nghĩa vụ của bên được ủy quyền.

Về số tiền chuyển nhượng chị D cho rằng là 900.000.000 đồng ông H phải trả thay cho chị đối với khoản nợ gốc và lãi chị D vay của ông H3 không trả được tiền lãi và gốc nên ông H3 yêu cầu ủy quyền qua cho chị Dương Thị Thanh H2 để lấy tiền trả qua ông H3 và ông H3 giao giấy chứng nhận lại cho

chị D để làm ủy quyền. Tuy nhiên, chị H2 cho rằng do chị D vay nợ bên thứ ba là ông H3 không có tiền trả gốc và lãi đối với số tiền 900.000.000 đồng nên muốn rút sổ từ ông H3 về để thế chấp cho chị D lấy tiền trả ông H3 nhưng chị H2 không đồng ý theo hình thức thế chấp nên chị D bán cho chị nhưng không muốn sang tên ngay mà đợi trong vòng 05 tháng xoay tiền để chuộc lại nên hai bên thỏa thuận làm hợp đồng ủy quyền toàn phần cho chị H2, nếu hết thời gian chị D không chuộc lại thì đồng ý bán luôn nên vợ chồng chị H2 anh H phải trả thêm cho chị D 300.000.000 đồng cho ông H3 theo yêu cầu chị D để trả khoản nợ cá nhân mẹ chị nợ ông H3 và tiền chị D cần giải quyết việc riêng nên số tiền anh H nhận chuyển nhượng thửa đất là 1.2 tỷ đồng và sau đó anh H có liên hệ thông báo cho chị D biết về thửa đất thế chấp cho ông H3 hiện nay đã chuyển luôn cho anh H và được chị D thống nhất và xin cho ở lại thêm thời gian và xin thuê nhà cho bà H1 cùng chồng con ở. Như vậy, theo trình bày các bên và nội dung ủy quyền có căn cứ cho rằng thửa đất 412 tờ bản đồ 31 chị D đã giao chị H2 toàn quyền quyết định để lấy tiền trả nợ của chị D cho bên ông H3 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng là Dương Thị Thanh H2 cùng Dương Thị Thùy D do chị H2 đại diện bên chuyển nhượng ký chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn H phù hợp quy định tại Điều 500; 501 và Điều 502 và Điều 562 Bộ luật dân sự. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh H, chị D, chị H2 đã được thông báo chuyển nhượng về thửa đất trên và đã được cập nhật sang tên theo quy định của Luật đất đai nhưng chị D không ý kiến gì và đồng ý thuê lại nhà trên đất đã bán cho ông H trong thời gian 4 tháng và tiếp tục xin thuê để chờ xoay tiền mua lại nhà đất này. Như vậy, về ý chí thửa đất và nhà gắn liền trên đất chị D đã đồng ý và giao chị H2 chuyển nhượng cho anh H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được cập nhật sang tên anh H là hợp pháp và hoàn thành kể từ thời điểm anh H cập nhật sang tên được quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự. Sau khi chị D biết đã chuyển nhượng, chị không tranh chấp giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên căn cứ Điều 106; Điều 189 và Điều 221 Bộ luật dân sự anh H có quyền sử dụng về tài sản đối với bất động sản là thửa đất 412 và tài sản gắn liền trên đất này. Tại phiên tòa thống nhất đã chuyển nhượng nhà và tài sản gắn liền trên đất cho anh H và giữa chị D, chị H2, anh H không tranh chấp hợp đồng này. Tuy nhiên, chị D đề nghị anh H hỗ trợ cho chị thêm số tiền 350.000.000 đồng để chị tạo điều kiện chỗ ở ổn định cho bà H1 khi chị cùng anh N và bà H1 di dời tài sản theo yêu cầu của anh H, ý kiến của chị D được anh H đồng ý nên HĐXX thấy đây là thỏa thuận tự nguyện giữa nguyên đơn với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và thỏa thuận không trái pháp luật và không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bà Nguyễn Thị H1 tại phiên tòa trình bày cho rằng cho đất, không cho nhà. Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của bà H1 cho rằng cho đất, không cho nhà là không có căn cứ, không phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 Bộ luật dân sự. Bởi tài sản nhà gắn liền trên thửa đất 412 bà H1 đã làm

hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất, khi tặng cho đã có nhà là bất động sản gắn liền trên đất, nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà riêng nên toàn bộ diện tích thửa đất 412 là bà H1 đã tặng cho chị D có nhà nên bà D được quyền sử dụng bất động sản là đất và tài sản gắn liền trên đất nên có trách nhiệm phụng dưỡng bà H1. Vì vậy, bà H1 không có quyền về tài sản gắn liền trên thửa đất 412 này. Bất động sản gắn liền trên thửa đất 412, anh H đã nhận chuyển nhượng của chị D hợp pháp được chị D thừa nhận nên anh H được nhận quyền tài sản quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 105 Bộ luật dân sự và Điều 166 Luật đất đai năm 2013 và có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất 412 và tài sản gắn liền trên đất nhưng tại phiên tòa bà H1 thống nhất theo ý kiến chị D yêu cầu ông H hỗ trợ cho chị D 350.000.000 đồng để chị D cùng bà H1 và anh N di dời tài sản ra khỏi thửa đất 412 thuộc quyền sử dụng của anh H.

[3]Đối với ý kiến của người có nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N cho rằng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất là do bà Hồng T cho cá nhân vợ ông là bà Dương Thị Thùy D để chị D phụng dưỡng bà H1 nên hiện nay bà Hồng G, ông không đồng ý di dời tài sản ra khỏi thửa đất của ông H và vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử thấy rằng bà H1, chị D và ông N đều thừa nhận thửa đất 412 là của bà D được nhận tặng cho từ bà H1 hợp pháp đã hoàn thành thủ tục tặng cho nên chị D là người có quyền quyết định thửa đất và tài sản gắn liền trên đất. Hiện nay, thửa đất và tài sản gắn liền trên đất chị D đã chuyển nhượng cho anh H thông qua người đại diện hợp pháp của chị D và đã được chị D thừa nhận. Vì vậy, ông N không có quyền sử dụng đối với thửa đất và tài sản gắn liền trên đất này. Hiện nay chị D không còn thuê nhà này nên trình bày của ông N là không có căn cứ.

[4]*Về chi phí định giá và thẩm định:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà H1 phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 4.897.000 đồng theo quy định tại Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, chị D tự nguyện chịu nộp thay bà H1 nên chị D phải hoàn lại tiền thẩm định định giá cho anh H.

[5] *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H được chấp nhận nên không phải chịu nộp án phí Dân sự sơ thẩm nên bị đơn bà H1 phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm và ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N không được chấp nhận nên phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà H1 có đơn xin miễn tiền án phí nên không phải nộp tiền án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 13; Điều 15; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Khoản 2 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166 ; điểm

b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị Quyết 81/2025/NQ-QH ngày 27/6/2025

- Điều 562; Điều 565 và Điều 568; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 106 và khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 166; Điều 167; Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 13; 15 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn H.

-Buộc bà Nguyễn Thị H1 cùng ông Nguyễn Văn N và chị Dương Thị Thùy D phải di dời tài sản của ông, bà ra khỏi thửa đất 412 tờ bản đồ 31 thuộc diện tích 233,5m²

Thửa đất có tứ cận:

+Hướng Bắc giáp đường N

+Hướng Nam giáp thửa 570

+Hướng đông giáp thửa 413

+Hướng Tây giáp thửa 411 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC738243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 10/3/2016, chị Dương Thị Thùy D được cập nhật biến động sang tên ngày 28/9/2020 và anh Nguyễn Tấn H được cập nhật sang tên ngày 21/12/2022. (Kèm theo sơ đồ bản vẽ ngày của Chi nhánh văn phòng Đ ngày 30 tháng 9 năm 2025).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn H đồng ý hỗ trợ cho chị Dương Thị Thùy D 350.000.000(Ba trăm năm mươi triệu) đồng khi di dời tài sản.

-Về chi phí định giá và thẩm định: Chị Dương Thị Thùy D phải hoàn trả lại anh Nguyễn Tấn H tiền chi phí thẩm định và định giá là 4.897.000(Bốn triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn) đồng.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị H1 được miễn nộp án phí Dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn N phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

- Hoàn trả lại tiền án phí dân sự sơ thẩm cho anh Nguyễn Tấn H 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009405 ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Bình- Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13-Lâm Đồng.

-Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án tỉnh;
- VKSND (khu vực 13+ Lâm Đồng);
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thanh Thảo