

Bản án số: 237/2026/DS-PT

Ngày 17-3-2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng  
thuê quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với đất”*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thành Tôn

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Kiến

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 01, ngày 02 tháng 02 và ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (trụ sở 1), xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 952/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Kim H, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị H:* Anh Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1996; (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2025)

Địa chỉ: A, N, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Chị Dương Thị Trúc L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp K, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

*(Anh Nguyễn Ngọc D, chị Dương Thị Trúc L có mặt tại phiên tòa. Anh Nguyễn Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 09/01/2025 và chị Nguyễn Kim H trình bày: Ngày 13/02/2023, chị Nguyễn Kim H có nhận chuyển nhượng từ chị Dương Thị Trúc L phần diện tích đất 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN.QSDD) số H03040 do UBND huyện T cấp cho chị Dương Thị Trúc L ngày 01/8/2006 với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Chị H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho chị L, đến ngày 07/4/2023, chị H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCN.QSDD số CS01958.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, do chị L có nhu cầu về chỗ ở nên đã thỏa thuận với chị H sẽ thuê lại nhà, đất trên thửa đất nói trên để ở trong thời gian là 12 tháng, giá thuê là 36.000.000 đồng/tháng, chị H và chị L có lập hợp đồng thuê ngày 13/02/2023. Từ thời điểm ký hợp đồng thuê, chị L không thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà, đất cho chị H, hiện hợp đồng thuê cũng đã hết hạn.

Nay chị H yêu cầu:

Buộc chị Dương Thị Trúc L phải di dời toàn bộ tài sản đồ đạc trên đất để trả lại phần diện tích đất 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, GCN.QSDD số CS01958 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Kim H ngày 07/4/2023. Thời hạn giao trả nhà, đất là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Dương Thị Trúc L phải trả tiền thuê đất tạm tính đến ngày 13/01/2025 là 828.000.000 đồng.

**Tại phiên tòa sơ thẩm, anh D là đại diện cho chị H trình bày:**

Buộc chị Dương Thị Trúc L phải di dời toàn bộ tài sản đồ đạc trên đất để trả lại căn nhà và phần diện tích đất 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, GCN.QSDD số CS01958 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Kim H ngày 07/4/2023. Thời hạn giao trả đất là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Dương Thị Trúc L phải trả tiền thuê đất tính đến ngày 13/01/2025 là 828.000.000 đồng trừ đi 94.000.000 đồng tiền thuê nhà, đất mà chị L đã đóng trước đó, yêu cầu thanh toán tiếp số tiền 734.000.000 đồng.

- *Tại Biên bản hòa giải ngày 14/8/2025 và chị Dương Thị Trúc L trình bày:* Nguồn gốc phần diện tích đất 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp) là do cha, mẹ tặng cho lại cho chị L. Khi cha, mẹ cho đất đã có căn nhà hiện hữu trên đất, đến năm 2017 thì chị L có tiến hành sửa chữa lại. Đến năm 2018 - 2019 thì chị L và anh Nguyễn Văn H1 (sống chung như vợ, chồng với chị L, không có đăng ký kết hôn) có sửa chữa thêm. Hiện căn nhà do chị L và anh H1 đang sinh sống, quản lý.

Thực tế, giữa chị L và chị H chỉ có quan hệ vay tiền, chị L có vay số tiền 1.100.000.000 đồng và cộng khoản lãi vào là 100.000.000 đồng nữa là 1.200.000.000 đồng từ chị H, nhưng chị H bắt buộc phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới cho vay. Do đó, chị L mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá là 1.200.000.000 đồng cho chị H. Đồng thời, chị H bắt chị L phải ký thêm hợp đồng thuê nhà, đất như nguyên đơn đã trình bày. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị H đã tự ý làm thủ tục để được đứng tên trên GCN.QSDD.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị H, chị L không đồng ý trả lại nhà, đất và không đồng ý trả lại tiền thuê nhà, đất, yêu cầu chị H phải trả lại quyền sử dụng đất để chị L tự tìm người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng ý trả lại cho chị H số tiền 1.200.000.000 đồng nợ gốc và số tiền lãi theo quy định của pháp luật, thực hiện trả tiền sau Tết Nguyên đán. Trường hợp chị H muốn lấy luôn nhà, đất thì phải trả thêm tiền theo giá thị trường thì chị L đồng ý giao toàn bộ nhà, đất cho chị H.

**Tại phiên tòa sơ thẩm, chị L trình bày:** Chị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng ý trả lại cho chị H số tiền 1.200.000.000 đồng nợ gốc và số tiền lãi theo quy định của pháp luật, thực hiện trả tiền sau Tết

Nguyên án. Yêu cầu chị H trả lại quyền sử dụng đất cho chị L, trường hợp chị H muốn lấy luôn nhà, đất thì phải trả thêm tiền theo giá thị trường thì chị L đồng ý giao toàn bộ nhà, đất cho chị H.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2025 và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn H1 trình bày:* Anh H1 và chị L sống chung như vợ, chồng từ năm 2018 đến nay, không có đăng ký kết hôn. Khi về sống với chị L thì trên phần đất đang tranh chấp đã có căn nhà hiện hữu. Vào khoảng năm 2019, anh H1 và chị L có sửa, chữa lại căn nhà. Việc chị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H, anh H1 có biết nhưng không có ký tên vào các giấy tờ chuyển nhượng và thuê nhà, đất và không ý kiến gì. Mục đích ký các hợp đồng là để làm tin đảm bảo cho việc chị L vay tiền của chị H. Đối với nội dung vụ kiện, anh H1 thống nhất với toàn bộ ý kiến của chị L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Kim H.

1.1. Buộc chị Dương Thị Trúc L và anh Nguyễn Văn H1 phải di dời đồ đạc đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCN.QSĐĐ số CS01958 ngày 07/4/2023 cho chị Nguyễn Kim H và các tài sản trên đất gồm:

Nhà 1 tầng: Diện tích sàn xây dựng: 120m<sup>2</sup>. Năm xây dựng: 2017; Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Hiện trạng: Tường gạch còn chịu tải được, mái hao mòn theo thời gian, nền gạch còn sử dụng được.

Nhà kho: Diện tích sàn xây dựng: 20,5m<sup>2</sup>. Năm xây dựng: 2020; Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Hiện trạng: Tường gạch còn chịu tải được, mái hao mòn theo thời gian, nền gạch còn sử dụng được.

Mái che: Diện tích sàn xây dựng: 55,6m<sup>2</sup>. Năm xây dựng: 2014; Kết cấu: Khung gỗ, mái tôn, nền lát gạch tàu; Hiện trạng: Khung gỗ còn chịu tải được, mái tôn đã cũ.

Hồ nước: Diện tích: 6,9m<sup>3</sup>. Năm xây dựng: 2020; Kết cấu: Tường gạch, nền bê tông cốt thép; Hiện trạng: Tường gạch, nền bê tông cốt thép còn chịu tải được.

1.2. Chị L và anh H1 tiếp tục được lưu cư tại căn nhà gắn liền trên thửa đất số thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc chị Dương Thị Trúc L phải trả tiền thuê nhà cho chị Nguyễn Kim H số tiền là 338.000.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

## 2. Về án phí:

2.1. Chị Nguyễn Kim H phải chịu 19.800.000 đồng (*Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 18.720.000 đồng (*Mười tám triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0003893, 0003894 ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án khu vực 3 - Đồng Tháp). H2 lại cho chị Nguyễn Kim H 1.080.000 đồng (*Một triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*).

2.2. Chị Dương Thị Trúc L phải chịu 17.200.000 đồng (*Mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật và thi hành án.

Ngày 08/10/2025, bị đơn là chị Dương Thị Trúc L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng chị L với chị H.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Anh Nguyễn Ngọc D trình bày: Buộc chị Dương Thị Trúc L và anh Nguyễn Văn H1 phải di dời toàn bộ đồ đạc tài sản cá nhân của chị L, anh H1 trên đất để trả lại nhà và phần diện tích đất 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo GCN.QSDD số CS01958 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Kim H ngày 07/4/2023. Thời hạn giao trả đất là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Chị H đồng ý tự nguyện không yêu cầu trả tiền thuê đất và nhà đối với số tiền đã yêu cầu là 734.000.000 đồng và số tiền Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị L trả cho chị H là 338.000.000 đồng.

Chị H đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản, đồ đạc cá nhân của chị L và anh H1 với số tiền là 10.000.000 đồng.

Chị Dương Thị Trúc L trình bày: Chị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng ý trả lại cho chị H số tiền 1.200.000.000 đồng nợ gốc và số tiền lãi theo quy định của pháp luật. Vì đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Chị L vay tiền của chị H và đã đóng lãi cho chị H số tiền tổng cộng là 237.000.000 đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Dương Thị Trúc L, sửa Bản án sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp, theo hướng ghi nhận nguyên đơn Nguyễn Kim H tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn chi phí di dời đồ đạc là 10.000.000 đồng và không yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà là 338.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Dương Thị Trúc L còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự nhưng anh Nguyễn Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của chị Dương Thị Trúc L yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng chị L với chị H.

Xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu di dời tài sản, đồ đạc cá nhân của chị L để trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất:

Ngày 13/02/2023, chị Nguyễn Kim H có nhận chuyển nhượng từ chị Dương Thị Trúc L phần diện tích đất là 705m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), theo GCN.QSDD số H03040 do UBND huyện T cấp cho chị Dương Thị Trúc L ngày 01/8/2006 với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, có nhà trên đất. Đến ngày 07/4/2023, chị H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCN.QSDD số CS01958. Như vậy, chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, chị L cũng thừa nhận “Giấy cam kết” ngày 01/01/2024 là do chị L viết và ký tên, trong đó thể hiện nội dung: “*Tôi xin cam kết sau 16/01/2024 sẽ giao lại nhà và đất đã bán cho chị Nguyễn Kim H (1992) và không tranh chấp bất cứ về sau*”.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất như nêu trên, ngày 13/02/2023, chị H và chị L có ký giấy thỏa thuận về việc chị L sẽ thuê lại quyền sử dụng đất để ở trong thời gian là 12 tháng với giá thuê là 36.000.000 đồng/tháng. Đến hết ngày 13/02/2024, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị H và chị L kết thúc. Kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà và đất nêu trên, giữa chị H và chị L đã xác lập hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự và Điều 27, 37 Luật đất đai. Khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà, đất thì chị L phải thực hiện giao trả nhà, đất cho chị H nhưng chị L không thực hiện là đã vi phạm nghĩa vụ nên phải chịu trách nhiệm dân sự theo quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự. Nhà, đất hiện nay do chị L và anh H1 đang quản lý sử dụng.

Chị H khởi kiện yêu cầu di dời tài sản, đồ đạc cá nhân để trả nhà và đất cho chị H và chị H đã có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp, theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét yêu cầu của chị H là có căn cứ chấp nhận.

Chị L trình bày nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hội đồng xét xử xét việc trình bày của chị L là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] *Đối với yêu cầu trả tiền thuê quyền sử dụng đất:*

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh D đại diện cho chị H yêu cầu chị Dương Thị Trúc L phải trả tiền thuê đất tính đến ngày 13/01/2025 là 828.000.000 đồng trừ đi 94.000.000 đồng tiền thuê nhà, đất mà chị L đã đóng trước đó, yêu cầu thanh toán tiếp số tiền 734.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của chị H, buộc chị L trả cho chị H số tiền thuê nhà và đất là 338.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm Chị H đồng ý tự nguyện không yêu cầu trả tiền thuê đất và nhà đối với số tiền đã yêu cầu là 734.000.000 đồng và số tiền Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị L trả cho chị H là 338.000.000 đồng.

Chị H đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản, đồ đạc cá nhân của chị L và anh H1 với số tiền là 10.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét sự tự nguyện của chị H là phù hợp và có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H như đã trình bày. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà thực tế chỉ vì mục đích cam kết, đảm bảo cho việc chị L vay tiền từ chị H số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi vay là 36.000.000 đồng/tháng nên đây chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che đậy quan hệ vay, mượn tiền giữa chị H và chị L. Tuy nhiên, chị L trình bày nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và nguyên đơn cũng không thừa nhận lời trình bày của chị L. Hội đồng xét xử xét việc trình bày của chị L không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh D là đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chị L phải di dời tài sản, đồ đạc cá nhân trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] *Về nghĩa vụ giao trả nhà, đất:* Xét thấy, hiện nay ngoài chị L còn có anh H1 sinh sống tại căn nhà mà chị H yêu cầu trả lại cho chị H, nên xét buộc chị L và anh H1 phải có nghĩa vụ di dời tài sản, đồ đạc cá nhân trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho chị H.

[2.5] Chị L kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng chị L với chị H nhưng chị L không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L trình bày là có đóng tiền lãi cho chị H với số tiền là 273.000.000 đồng, chị L có cung cấp tài liệu xác định việc chuyển tiền cho chị H, nhưng trong các tài liệu chị L cung cấp không có nội dung thể hiện việc chuyển tiền để đóng tiền lãi như chị L trình bày. Anh Duy đại diện cho chị H xác định tiền chị L cho là đóng tiền lãi là tiền chị L trả tiền thuê nhà, anh D không thừa nhận lời trình bày của chị L. Nhưng do tại phiên tòa chị H tự nguyện không yêu cầu chị L trả tiền thuê nhà và đất đối với số tiền đã yêu cầu là 734.000.000 đồng và số tiền được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận buộc chị L trả tiền thuê nhà cho chị H là 338.000.000 đồng. Cho nên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị L.

[3] Chị Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Văn H1 không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm do có phát sinh tình tiết mới, do chị H đồng ý tự nguyện không yêu cầu chị L trả tiền thuê đất và nhà đối với số tiền đã yêu cầu là 734.000.000 đồng và số tiền Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị L trả cho chị H là 338.000.000 đồng. Đồng thời, chị H đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản, đồ đạc cá nhân của chị L và anh H1 với số tiền là 10.000.000 đồng. Nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Việc sửa Bản án sơ thẩm là do có phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng là 8.000.000 đồng. Chi phí này do chị Nguyễn Kim H tạm ứng và đã chi xong. Chị H đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí này.

[9] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Kim H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.720.000 đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003893, số 0003894 ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Đồng Tháp).

Chị Dương Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị L được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 26, Điều 38, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 166, 274, 278, 351, 352, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27, 37, 45, 134, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Dương Thị Trúc L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Kim H.

2. Buộc chị Dương Thị Trúc L và anh Nguyễn Văn H1 phải di dời tài sản, đồ đạc cá nhân đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 705m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), cho chị Nguyễn Kim H, đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCN.QSĐĐ số CS01958 cho chị Nguyễn Kim H vào ngày 07/4/2023 và các tài sản trên đất (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá) gồm:

**Nhà 1 tầng:** Diện tích sàn xây dựng: 120m<sup>2</sup>. Năm xây dựng: 2017; Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Hiện trạng: Tường gạch còn chịu tải được, mái hao mòn theo thời gian, nền gạch còn sử dụng được.

**Nhà kho:** Diện tích sàn xây dựng: 20,5m<sup>2</sup>. Năm xây dựng: 2020; Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men; Hiện trạng: Tường gạch còn chịu tải được, mái hao mòn theo thời gian, nền gạch còn sử dụng được.

**Mái che:** Diện tích sàn xây dựng: 55,6m<sup>2</sup>. Năm xây dựng: 2014; Kết cấu: Khung gỗ, mái tôn, nền lát gạch tàu; Hiện trạng: Khung gỗ còn chịu tải được, mái tôn đã cũ.

**Hồ nước:** Diện tích: 6,9m<sup>3</sup>. Năm xây dựng: 2020; Kết cấu: Tường gạch, nền bê tông cốt thép; Hiện trạng: Tường gạch, nền bê tông cốt thép còn chịu tải được.

Nhà, đất và các tài sản nêu trên hiện nay do chị L và anh H1 đang quản lý sử dụng.

3. Chị L và anh H1 tiếp tục được lưu cư tại căn nhà gắn liền trên thửa đất số thửa đất số 24, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp), trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Kim H hỗ trợ chi phí di dời tài sản, đồ đạc cá nhân của chị Dương Thị Trúc L, anh Nguyễn Văn H1 để trả nhà và đất cho chị H với số tiền là 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng là 8.000.000 đồng. Chi phí này do chị Nguyễn Kim H tạm ứng và đã chi xong. Chị H đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí này.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Kim H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.720.000 đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003893, 0003894 ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đồng Tháp).

Chị Dương Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Dương Thị Trúc L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005011 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Trường hợp Bản án 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, 7a, 7b 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.

***Nơi nhận:***

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GD, KT, TT-THA Tòa án Tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 3 – Đồng Tháp;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

**Lê Thành Tôn**