

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 389/2026/DS-PT

Ngày 06 - 5 - 2026

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền

Bà Nguyễn Thị Thuý Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Tấn Hào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 192/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 796/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã V, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp B, xã P, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn:

1. Ông Đinh Văn Phòng B, sinh năm 1975;

2. Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đinh Văn Đăng K, sinh năm 1994;
2. Chị Lê Tuyết H, sinh năm 1998;
3. Cháu Đinh Minh V, sinh năm 2018;

Người đại diện theo pháp luật của cháu V: Anh Đinh Văn Đăng K, sinh năm 1994 và chị Lê Tuyết H, sinh năm 1998;

4. Cháu Đinh Thị Băng T2, sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T2: Ông Đinh Văn Phòng B, sinh năm 1975 và bà Đinh Thị T1, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- Người kháng cáo: Bị đơn, bà Đinh Thị T1.

(Có mặt ông Q, bà T1. Những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm:

-Nguyên đơn Nguyễn Hồng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Xuân Q trình bày: Ngày 26/11/2020, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 627, tờ bản đồ số 27, diện tích 667,9m² và căn nhà trên đất thuộc sở hữu của ông T và bà T1 tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã T, tỉnh Đồng Tháp) với vợ chồng ông Đinh Văn Phòng B và bà Đinh Thị T1. Giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Giá trị chuyển nhượng này bao gồm cả quyền sử dụng đất diện tích 667,9m² và căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất. Ông T đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông B, bà T1 vào ngày 25/11/2020, số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) là tiền cọc và ngày 26/11/2020 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) thanh toán phần còn lại. Ông T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên ngày 25/12/2020.

Ngoài ra, do hoàn cảnh khó khăn, ông B và bà T1 có mượn ông T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cùng ngày 26/11/2020, thời gian mượn hai bên không thỏa thuận cụ thể, nhưng thống nhất khi nào ông T yêu cầu thì phải thu xếp trả lại cho ông T, vì ông T cho mượn không tính lãi. Mặt khác, trước hoàn cảnh khó khăn của ông B, bà T1 cũng như để tạo điều kiện cho ông bà sau khi xin và được ông T đồng ý, ông T có cho ông B, bà T1 tạm thời ở nhờ lại trên nhà đất trong thời gian thu xếp chỗ ở mới. Dù cho ở lại nhưng ông T đặt điều kiện là khi ông T có yêu cầu thì ông B, bà T1 phải dọn đi khỏi nhà đất bất cứ lúc nào. Khi mua nhà đất ông T có đến xem nhà, có gặp vợ chồng bà T1 ông

B, bản cam kết chỉ vợ chồng ông B bà T1 ký. Lúc xem không thấy mồ mả do bị cây che khuất.

Tuy nhiên, hiện tại khi ông T yêu cầu dọn đi nhưng ông B, bà T1 không thực hiện, cố tình chây ì, làm hạn chế, cản trở quyền sử dụng tài sản của ông T; Tiền mượn ông T yêu cầu trả nhưng ông B, bà T1 cũng không trả. Hành vi của ông B, bà T1 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông T.

Do đó, ông T yêu cầu ông Đinh Văn Phòng B và bà Đinh Thị T1 cùng các thành viên trong hộ gồm anh K và chị H di dời khỏi phần đất có diện tích 667,9m² (theo đo đạc thực tế 648m²) và căn nhà trên đất thuộc sở hữu của ông T; phần đất thuộc thửa 627, tờ bản đồ 27 tọa lạc ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu ông B, bà T1 trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với mộ thì ông T đồng ý mở lối đi cho gia đình ông B bà T1 vào thăm mộ với vị trí S1 diện tích 14,3m² như sơ đồ đo đạc.

- *Bị đơn, bà Đinh Thị T1 và ông Đinh Văn Phòng B thống nhất trình bày:* Bà T1 và ông B là vợ chồng. Phía nguyên đơn trình bày hoàn toàn không đúng sự thật.

Về nhà và đất: Vào ngày 25/11/2020, vợ chồng bà T1 ông B có hỏi ông T để vay số tiền 1.200.000.000 đồng để kinh doanh đại lý vé số, hai bên thỏa thuận miệng lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay khi nào có tiền thì trả vốn, nếu không thì đóng lãi. Khi đó, ông T có đưa cho vợ chồng ông bà 700.000.000 đồng tại Ngân hàng S phòng giao dịch huyện C để ông bà lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông T vì trước đó vợ chồng ông bà thế chấp tại Ngân hàng này. Khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông bà đưa cho ông T liền, khi đó vợ chồng ông bà cùng ông T đến Văn phòng công chứng huyện C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký “bay” và chữ viết “đinh văn phòng bay” là do ông B ký và viết. Khi ký tên vào hợp đồng này, ông B và bà T1 có thắc mắc với ông T “Tại sao vợ chồng tôi vay của anh 1.200.000.000 đồng mà trong hợp đồng chỉ ghi 1.000.000.000 đồng và vợ chồng tôi vay chứ đâu có chuyển nhượng đất đâu mà lại kêu vợ chồng tôi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, khi đó ông T trả lời “Ai vay tiền của tôi đều ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp lý công chứng, không sao hết, anh chị cứ ký tên đi, anh chị đóng lãi đầy đủ, khi nào trả tiền đủ thì tôi sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị, nhà tôi có mấy cái biệt thự mà tôi còn chưa ở, tôi lấy nhà anh chị làm gì”.

Ngày 26/11/2020, tại nhà ông T, ông T có đưa thêm cho bà T1 ông B số tiền 500.000.000 đồng. Như vậy, bà T1 ông B đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng. Ông B bà T1 đã đóng lãi đủ 07 tháng (đến ngày 26/6/2021) cho ông T với số tiền là 252.000.000 đồng rồi ngưng cho đến nay, lý do dịch bệnh bùng phát nên ngưng hoạt động vé số không còn khả năng trả tiền lãi cho ông T, khi đóng lãi hai bên không có làm giấy tờ gì. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1977, địa chỉ: ấp T, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (là lính làm cho ông T) nhiều lần đến nhà bà T1 ông B yêu cầu đóng lãi nhưng ông bà không có khả năng trả.

Khi đi vay tiền, ông T kêu vợ chồng ông bà ký vào giấy tờ gì thì ông bà đều ký vô hết, cụ thể ký tên vào các giấy tờ: Giấy cam kết ngày 26/11/2020, Biên nhận nhận tiền ngày 25/11/2020 (có nội dung ông bà đã nhận đủ 700.000.000 đồng, lý do trong biên nhận ghi là bán (chuyển nhượng) nhà và đất tọa lạc ấp L- Q- Chợ G- Tiền Giang có diện tích 667 m² thửa 627, tờ bản đồ 27 cùng với tất cả tài sản trên đất), Biên nhận nhận tiền ngày 26/11/2020 (ông bà đã nhận đủ 500.000.000 đồng, lý do trong biên nhận ghi là bán (chuyển nhượng) nhà và đất tọa lạc ấp L- Q- Chợ G- Tiền Giang có diện tích 667 m² thửa 627, tờ bản đồ 27 cùng với tất cả tài sản tọa lạc trên đất và cho mượn 200.000.000 đồng). Tuy nhiên, mục đích của ông bà ký tên là để vay tiền chứ không phải ký để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Bà T1 ông B cho rằng không có việc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông T và sau đó xin ở nhờ lại nhà như phía nguyên đơn trình bày.

Đối với số tiền vay 200.00.000 đồng: Ông bà không có vay số tiền này như phía nguyên đơn trình bày.

Do đó, ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông bà thừa nhận có vay của ông T số tiền 1.200.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông T số tiền này, yêu cầu ông T sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Không đồng ý trả lãi vì ông T đã lừa ông bà ký các văn bản để sang tên nhà đất cho ông T.

Đối với tiền lãi đã đóng, ông bà không có tài liệu gì chứng minh.

Đồng ý với sơ đồ đo đạc, nhưng không đồng ý chứng thư định giá vì thực tế giá trị lớn hơn nhiều. Ông bà không yêu cầu định giá lại vì ông bà không có bán nhà gì cả.

Ông bà không có đất đai nhà cửa nào khác, nếu bắt dọn đi thì cả nhà ở đâu.

Ông B bị động kinh đã hơn 20 năm có uống thuốc của bệnh viện tâm thần, còn K thì bệnh rối loạn tâm thần cách đây 02 năm vẫn đang điều trị. Vì ông bà không có tiền nên không đồng ý giám định để thực hiện thủ tục tuyên bố hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Lê Tuyết H trình bày:* Chị kết hôn với anh K từ năm 2017, chị nhập hộ khẩu về ở cùng gia đình chồng từ đó đến nay. Chị biết rõ không có việc chuyển nhượng mà chỉ là vay tiền vì mỗi lần trả tiền lãi chính chị là người soạn tiền. Chị thống nhất với lời trình bày của cha mẹ chồng và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025, Quyết định sửa chữa, bổ sung số 11/2025 ngày 17/10/2025 của Tòa án nhân Khu vực 1 - Đồng Tháp căn cứ Điều 117, 124, 166, 280, Điều 463, Điều 466, Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hồng T.

- Buộc ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1 cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm anh Đinh Văn Đăng K, chị Lê Tuyết H, cháu Đinh Minh V,

cháu Đinh Thị B1 T phải di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 648,0 m² (ONT 200,0 m² + CLN 448,0 m²), thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27 và căn nhà: Nhà một tầng móng cột bê tông, vách tường, mái tole, nền gạch bông 200x200, trần thạch cao (loại nổi) có diện tích 130,5m²; Mái che: cột sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng diện tích 54,6m²; Hàng rào xây gạch dưới 1m, phía trên có song sắt diện tích 33,8m²; Hàng rào xây gạch cột bê tông đúc sẵn, tường chưa sơn diện tích 31,16m²; Nhà một tầng móng cột gạch vách tường mái tole, nền gạch 300 x 300 diện tích 28,7m² và các tài sản khác gắn liền phần đất diện tích 648,0 m² (ONT 200,0 m² + CLN 448,0 m²), thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Có sơ đồ kèm theo.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc dành cho gia đình ông B và bà T1 một lối đi có diện tích 14,3m² để vào thăm mộ theo sơ đồ đo đạc ngày 20/12/2024.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc hỗ trợ chi phí di dời và tiền thuê nhà trong thời hạn 12 tháng với số tiền 14.000.000 đồng (trong đó tiền di dời 2.000.000 đồng, tiền thuê nhà 12.000.000 đồng/12 tháng).

5. Buộc ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1 liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng T số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 30 tháng 9 năm 2025, bị đơn Đinh Thị T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, Nguyễn Thị Thúy G nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 cho rằng ông Đinh Văn Phòng B bị tiền sử động kinh, còn anh Đinh Văn Đăng K bị rối loạn tâm thần. Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo cho bà T1 thực hiện việc giám định và thực hiện thủ tục tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự đối với ông B và anh K, nhưng bà T1 không đồng ý thực hiện. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 22, khoản 1 Điều 23 và khoản 1 Điều 53 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, không có đương sự nào yêu cầu giám định tâm thần đối với ông Đinh Văn Phòng B và anh Đinh Văn Đăng K nên hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về việc vắng mặt đương sự: Ông Đinh Văn Phòng B, anh Đinh Văn K, chị Lê Tuyết H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[4]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy:

4.1. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Đinh Văn Phòng B là chủ sử dụng thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27, diện tích 667m² đất ONT và CLN, trong đó có 200m² đất ONT, nguồn gốc do nhận thừa kế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01557 do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2014, trên đất vợ chồng ông bà có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, diện tích 159,2m².

Ngày 02/12/2020, thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27, diện tích thay đổi theo trích lục bản đồ địa chính là 667,9m² gồm 200m² đất ONT và 468,9m² đất CLN.

Ngày 26/11/2020, ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1 và ông Nguyễn Hồng T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27, diện tích 667,9m², giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, hợp đồng do Văn phòng C công chứng số 6116, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 25/12/2020, ông T được đứng tên quyền sử dụng đất bằng hình thức điều chỉnh tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01557.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2020 được Văn phòng công chứng nhận hợp pháp, tại thời điểm công chứng thể hiện các đương sự có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Mặc dù, hợp đồng thể hiện đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, không ghi rõ phần nhà ở trên đất, nhưng các đương sự thừa nhận do nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, trong các biên nhận giao tiền ngày 25/11/2020 và 26/11/2020 đều thể hiện rõ ông B và bà T1 đã nhận của ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, lý do nhận tiền là “*chuyển nhượng nhà và đất*” tọa lạc tại thửa đất 627, tờ bản đồ số 27 và Giấy cam kết ngày 26/11/2020 kèm theo hợp đồng công chứng cũng thể hiện chuyển nhượng nhà và đất với giá 1.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hồng T. Do đó, ý chí của các bên là chuyển nhượng cả nhà và đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 cũng thừa nhận có

đọc lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như bản cam kết chuyển nhượng nhà đất, biết rõ đó là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng vẫn đồng ý ký tên và ông T được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T yêu cầu bị đơn giao nhà đất là có căn cứ.

Bà T1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/11/2020 vô hiệu do che giấu hợp đồng vay nhưng bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà T1.

4.2. Đối với hợp đồng vay:

Ông T yêu cầu các bị đơn trả cho ông số tiền vay 200.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông T cung cấp biên nhận nhận tiền ngày 26/11/2020 thể hiện: “ông B, bà T1 đã nhận đủ 500.000.000 đồng, lý do nhận tiền là “*chuyển nhượng nhà và đất*” tọa lạc ấp L, xã Q, Chợ G, Tiền Giang có diện tích 667m² tại thửa đất 627, tờ bản đồ số 27 cùng tất cả tài sản tọa lạc trên đất và cho mượn 200.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận có nhận số tiền này cũng như có ký tên trong biên nhận, nên có cơ sở xác định bị đơn có vay số tiền trên của ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T, buộc ông B và bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền vay cho ông T là phù hợp quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự.

Từ những chứng cứ như đã nêu trên, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và các thành viên trong hộ bị đơn phải di dời đi nơi khác để trả lại nhà, đất tranh chấp cho nguyên đơn là có cơ sở phù hợp pháp luật.

Bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào khác để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà T1 không được chấp nhận, nên bà T1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[6]. Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 tỉnh Đồng Tháp.

-Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 466, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. 1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T.

- Buộc ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1 cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm anh Đinh Văn Đăng K, chị Lê Tuyết H, cháu Đinh Minh V, cháu Đinh Thị B1 T phải di dời tài sản để trả lại ông Nguyễn Hồng T các tài sản sau:

+ Phần đất diện tích 648,0m² (ONT 200,0m² + CLN 448,0m²) thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27 tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Tứ cận thửa đất cụ thể theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 20/12/2024 được chi nhánh VPĐKĐĐ huyện C (nay là khu vực 2, Đồng Tháp) thông qua ngày 13/5/2025 và sơ đồ kèm theo:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 305;
- Phía Nam giáp đất đường H;
- Phía Đông giáp thửa đất 626;
- Phía Tây giáp đất thửa đất 329.

+ Căn nhà: Nhà một tầng móng cột bê tông, vách tường, mái tole, nền gạch bông 200x200, trần thạch cao (loại nổi) có diện tích 130,5m²; Mái che: cột sắt, đỡ mái sắt, mái tole, nền xi măng, diện tích 54,6m²; Hàng rào xây gạch dưới 01m, phía trên có song sắt, diện tích 33,8m²; Hàng rào xây gạch cột bê tông đúc sẵn, tường chưa sơn, diện tích 31,16m²; Nhà một tầng móng cột gạch, vách tường, mái tole, nền gạch 300x300, diện tích 28,7m² và các tài sản khác gắn liền phần đất diện tích 648,0m² (ONT 200,0m² + CLN 448,0m²) thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 27, tại ấp L, xã Q, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc dành cho gia đình ông B và bà T1 một lối đi có diện tích 14,3m² để vào thăm mộ theo sơ đồ đo đạc ngày 20/12/2024.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hồng T về việc hỗ trợ chi phí di dời và tiền thuê nhà trong thời hạn 12 tháng với số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng), trong đó tiền di dời 2.000.000 đồng, tiền thuê nhà 12.000.000 đồng/12 tháng.

1.4. Buộc ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1 liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.5. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1, anh Đinh Văn Đăng K, chị Lê Tuyết H, cháu Đinh Minh V, cháu Đinh Thị Băng T2 phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đinh Văn Phòng B và bà Đinh Thị T1 phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng T 5.300.000 đồng (Năm triệu, ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005337 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, Đồng Tháp).

1.6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đinh Văn Phòng B, bà Đinh Thị T1 hoàn lại ông Nguyễn Hồng T 37.400.000 đồng (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm ngàn đồng) chi phí tố tụng.

2/- Về án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0002981 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

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, 7a 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.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thuý Hằng – Lâm Ngọc Tuyên

Lưu Thị Thu Thuý

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND KV 4 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Hào).

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

Lưu Thị Thu Thủy