

Bản án số: 940/2025/DS-PT

Ngày: 31-12-2025

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản trên đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.*

**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 Hứa Quang Thông

*Các Thẩm phán:*

Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/11, 28/11 và ngày 31/12/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 510/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản trên đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 534/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp D, xã P (xã H, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Đoàn Thị T1, sinh năm 1962 (đã chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị T1:*

1.2.1. Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1982.

1.2.2. Nguyễn Văn L, sinh năm 1987.

1.2.3. Nguyễn Văn C, sinh năm 1989 (Có mặt).

1.2.4. Nguyễn Văn Thanh T2, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P (xã H, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

1.2.5. Nguyễn Thị Cẩm T3, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp B, xã T (xã T, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Ấp D, xã P (xã H, huyện T), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/4/2025).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn C: Luật sư Lê Thị Trúc P là Luật sư của Công ty L5 chi nhánh Đ2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (Có mặt).*

## **2. Bị đơn:**

2.1. Nguyễn Văn T4, sinh năm 1971 (Có mặt).

2.2. Cao Thị Hồng Đ, sinh năm 1977 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P (xã H, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), sinh năm 1996 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Phan Thanh S, sinh năm 1991 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B (xã B, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Ấp A, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, L, phường Y (phường T, quận C), Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T5, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q. Người đại diện theo pháp luật của MBAMC: Ông Hà Anh D, chức danh: Tổng Giám đốc (Hợp đồng ủy quyền số 129/UQ.MB-MBAMC ngày 13/4/2023).*

*Ông Hà Anh D ủy quyền lại: Ông Phạm Anh T6, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh T10 (Văn bản ủy quyền số 12941.4/UQ-MBAMC ngày 21/12/2023).*

*Ông Phạm Anh T6 ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Vạn P1, chức vụ: Phó Phòng thu hồi nợ M2; Ông Trần Quyết T7, ông Nguyễn Quang H1, ông Đinh Thanh T8, ông Nguyễn Khắc H2, ông Nguyễn Hoài N, chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ M2 và bà Phạm Thị Vỹ L1 (Có mặt), chức vụ: Chuyên viên tổ tụng M2. Cùng địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà M, số G V, phường N (phường T, quận N), Thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền số 1943/UQ-MBAMC ngày 29/8/2024).

**4. Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn và chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đoàn Thị T1 trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại đơn khởi kiện ngày 20/3/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn C trình bày:**

Đất tranh chấp tại thửa 639, có diện tích 1.077m<sup>2</sup> và thửa 1273, có diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T có nguồn gốc năm 1995 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L2 (hiện đã chết) có chiều ngang 30m x dài từ lộ đến kênh C. Nguồn gốc đất ông L2 được Nhà nước cấp, có giấy tay cấp đất của ông Trần Văn L3 (đã chết) vào ngày 20/02/1981, có làm giấy tay mua bán với ông L2, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông L2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông bà sử dụng liên tục trồng cây và chăn nuôi cho đến nay, trong quá trình sử dụng không tranh chấp với ai.

Năm 1997 ông T, bà T1 đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã H để đăng ký quyền sử dụng (QSD) đất tranh chấp thì được biết ông T4, bà Đ đã đăng ký rồi. Sau khi biết ông bà có đến gặp ông T4, bà Đ hứa sẽ sang tên phần đất tranh chấp lại cho ông bà (chỉ nói miệng, không có giấy tờ thỏa thuận), nhưng đến nay ông T4, bà Đ không sang tên lại cho ông T, bà T1. Các bên phát sinh tranh chấp năm 2022 đến nay. Ông T, bà T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất tại các thửa đất nêu trên.

Ngày 19/12/2024 ông T, bà T1 có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông bà không yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất nêu trên. Ông T, bà T1 yêu cầu ông T4, bà Đ có trách nhiệm sang tên trả lại các thửa đất gồm: Thửa 639, có diện tích 1.077m<sup>2</sup> và thửa 1273, có diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T, do ông T4 đứng tên cho ông T, bà T1.

Ông T4, bà Đ yêu cầu ông T, bà T1 di dời toàn bộ tài sản có trên đất tranh chấp để trả lại phần đất tranh chấp nêu trên thì ông T, bà T1 không đồng ý vì đất tranh chấp của ông T, bà T1.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất gồm: Thửa 639, có diện tích 1.077m<sup>2</sup> và thửa 1273, có

diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T để phát mãi tài sản thực hiện nghĩa vụ thì ông T, bà T1 không đồng ý vì đất tranh chấp của ông T, bà T1. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

**- Tại đơn khởi kiện ngày 20/12/2024, tờ tường trình ngày 17/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T4 trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 639 và thửa 1273, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T, có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị A (mẹ ông T4, bà Đ) tặng cho ông T4, bà Đ vào năm 1996 theo tờ ủy quyền tặng cho ngày 12/5/1996 (ông bà đã nộp cho Tòa án bản photo), đến năm 2004 thì ông T4 kê khai đăng ký toàn bộ diện tích đất này.

Từ khi được tặng cho thì ông T4, bà Đ bỏ trống do ông bà bận công việc thường xuyên đi làm vắng nhà nên ông T, bà T1 trồng cây, nuôi heo. Ông T4, bà Đ cũng không có ý kiến khi ông T, bà T1 sử dụng trên phần đất tranh chấp vì bận phải đi làm, hơn nữa vì ông T là anh ruột của ông T4.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T4, bà Đ không đồng ý. Ông T4, bà Đ yêu cầu ông T, bà T1 di dời toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc có trên đất tranh chấp để trả lại diện tích đất tranh chấp thửa 639, diện tích 1.077m<sup>2</sup> và thửa 1273, diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T do ông T4 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) yêu cầu trả số tiền còn nợ theo hợp đồng vay 92.17.711.3413146.TD ngày 24/8/2017 và khế ước nhận nợ kèm theo, với số tiền tạm tính đến hết ngày 10/6/2025 là 371.946.263 đồng và công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 100.17.711.3402878.BĐ ngày 23/01/2018 thì ông T4, bà Đ đồng ý. Số tiền vay theo hợp đồng vay 92.17.711.3413146.TD ngày 24/8/2017 do chị Cẩm T3 và anh S ký tên hồ sơ vay (con gái và con rể), nhưng ông bà là người nhận tiền vay. Chị Cẩm T3 và anh S không có nhận tiền nên ông bà thống nhất trả số tiền này. Lý do anh S, chị Cẩm T3 ký tên trên hợp đồng vay vì ông T4, bà Đ đã quá tuổi vay tiền nên nhờ các con là anh S, chị Cẩm T3 ký tên vay tiền dùm.

Theo hợp đồng thế chấp nêu trên ông T4, bà Đ thống nhất Ngân hàng đã giải chấp cho ông bà diện tích đất tại thửa đất 1940, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã H, huyện T. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

**- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Cao Thị Hồng Đ trình bày:** Thống nhất ý kiến ông T4, không có ý kiến gì thêm.

**- Tại đơn khởi kiện ngày 27/11/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) có bà Phạm Thị Vỹ L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Năm 2017 chị Cẩm T3, anh S ký kết hợp đồng số 92.17.711.3413146.TD ngày 24/8/2017 và khế ước nhận nợ số LD1723761448 ngày 25/8/2017 kèm theo với số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm, mục đích vay tiêu dùng,

ngày đến hạn 25/8/2024, để đảm bảo khoản vay trên ông T4, bà Đ đã ký hợp đồng thế chấp số 100.17.711.3402878.BĐ ngày 03/01/2018 để thế chấp các thửa đất như sau: QSD đất tại thửa 639, có diện tích 2.531m<sup>2</sup> và thửa 1273, có diện tích 979m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T, do ông T4 đứng tên. Đến nay chị Cẩm T3 và anh S chưa trả hết nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu chị Cẩm T3, anh S thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q các khoản nợ theo hợp đồng cho vay số 92.17.711.3413146.TD ngày 24/8/2017 và khế ước nhận nợ kèm theo, với số tiền tạm tính đến hết ngày 10/6/2025 là 371.946.263 đồng, trong đó: Nợ gốc 146.999.999 đồng, nợ lãi tổng cộng 224.946.264 đồng.

Buộc chị Cẩm T3, anh S phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 10/6/2025 tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại 92.17.711.3413146.TD ký ngày 24/8/2017 và khế ước nhận nợ kèm theo cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 100.17.711.3402878.BĐ ngày 23/01/2018. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật chị Cẩm T3, anh S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay theo hợp đồng thế chấp số 100.17.711.3402878.BĐ ngày 03/01/2018 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản đảm bảo cho khoản vay của chị Cẩm T3, anh S được nêu trên vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì chị Cẩm T3, anh S phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

***- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Cẩm T3 có ý kiến như sau:***

Chị là con ruột của ông T4, bà Đ. Trước đây chị và anh S có ký kết hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng theo hợp đồng vay số 92.17.711.3413146.TD ngày 24/8/2017 nhưng anh chị không có nhận tiền, ông T4, bà Đ là người nhận tiền vay. Lý do vợ chồng chị ký tên trên hợp đồng vay vì ông T4, bà Đ đã quá tuổi vay tiền nên nhờ chị và anh S ký tên thừa kế, chị không biết ký vay tiền, sau này thì mới biết. Nay Ngân hàng khởi kiện chị không đồng ý. Ông T4, bà Đ nhận tiền thì có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

***- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Thanh S có đơn xin giải quyết vắng mặt, đến nay không có văn bản ý kiến gửi đến Tòa án.***

***- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị T1 gồm: Chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn***

***Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 có anh Nguyễn Văn C đại diện ủy quyền có ý kiến trình bày như sau:*** Thống nhất với ý kiến ông T, không có ý kiến gì thêm.

***- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T có văn bản ý kiến:***

Ngày 11/5/2004 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất có số vào sổ 01390QSDĐ/305/H cho ông T4 thửa đất 1273, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã H được thực hiện đúng đối tượng, vị trí theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy và không tiến hành đo đạc thực tế (cấp theo hồ sơ địa chính 299). Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất (lần đầu) có số vào sổ 1390QSDĐ/305/H ngày 11/5/2004 cấp theo hồ sơ địa chính 299) và cấp giấy chứng nhận QSD đất có số vào sổ CH00273 ngày 31/12/2010 (cấp đổi do hết trang tư) cho ông T4 thửa đất 639, tờ bản đồ số 3, được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy và không tiến hành đo đạc thực tế.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị T1 đối với ông Nguyễn Văn T4, bà Cao Thị Hồng Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T4 đối với ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị T1 về việc di dời cây trồng, tài sản trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T4, bà Cao Thị Hồng Đ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T cùng các con gồm: Chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 di dời cây trồng, chuồng heo, mái che tại một phần thửa đất 639, có diện tích 1.077m<sup>2</sup> và thửa 1273, có diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T, do ông Nguyễn Văn T4 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để trả lại cho ông Nguyễn Văn T4. Vị trí đo từ mốc 1, 2, 3, 4, 5, 15, 9, 10, 11, 12, 13 trở về mốc 1.

*(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp giữa các đương sự nêu trên về việc đo vẽ sơ đồ ngày 09/10/2024 và Biên bản xem xét thẩm định cùng ngày, Sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 22/06/2025 kèm theo).*

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị T1 về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất tại một phần thửa đất 639, có diện tích 1.077m<sup>2</sup> và thửa 1273, có diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) đất tọa lạc tại xã H, huyện T, do ông Nguyễn Văn T4 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), anh Phan Thanh S.

6. Buộc chị Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), anh Phan Thanh S có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) số tiền nợ gốc và lãi còn nợ là 371.946.263 đồng, theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 92.17.711.3413146.TD ngày 24/8/2017 và khế ước nhận nợ. Và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB).

7. Công nhận hợp đồng thế chấp QSD đất số 100.17.711.3402878.BĐ ngày 23/01/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với ông Nguyễn Văn T4, bà Cao Thị Hồng Đ. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), anh Phan Thanh S không thực hiện trả số tiền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp trong hợp đồng nói trên để thi hành theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản đảm bảo cho khoản vay của chị Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), anh Phan Thanh S được nêu trên vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), anh Phan Thanh S phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

#### 8. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên không đề cập xử lý.

- Chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Chị Nguyễn Thị Cẩm T3 (Nguyễn Cẩm T3), anh Phan Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 18.597.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn T4, bà Cao Thị Hồng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000464 ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- H3 lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.079.000 đồng (Chín triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000433 ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

#### 9. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu chi phí đo đạc đất số tiền là 3.143.000 đồng, tiền định giá là 2.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.143.000 đồng (Năm triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng). Ông T đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 07/7/2025 ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm 37/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị T1, buộc ông Nguyễn Văn T4 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất số 639, diện tích 1.077m<sup>2</sup> và diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện T (nay xã là xã P), tỉnh Đồng Tháp cho gia đình ông Nguyễn Văn T.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Luật sư Lê Thị Trúc P trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn. Bởi, gia đình ông T, bà T1 đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L2 và đã ở, sử dụng trên diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1995 cho đến nay đã hơn 30 năm. Khi Nhà nước cho kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn T4 đăng ký luôn diện tích của ông T, bà T1. Sau khi biết được thì ông T, bà T1 có đến gặp ông T4, bà Đ hứa sẽ sang tên phần đất tranh chấp lại cho ông T, bà T1. Gia đình ông T đã nhiều lần san lấp, cải tạo đất và trồng cây trên đất từ năm 2000 cho đến nay vẫn còn. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận kháng cáo của gia đình ông T thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm để trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc gia đình ông T4, bà T1 trả lại chi phí cải tạo đất cho nguyên đơn.

- Anh Nguyễn Văn C trình bày: Thống nhất lời trình bày của Luật sư, bổ sung thêm ý kiến. Hiện nay các cây trồng trên đất vẫn còn như sau: Bạch đàn 09 cây trồng từ năm 2000, hoành rộng đến 145cm, cao từ 18m-22m; Dừa 05 cây trồng năm 2010, hoành 180cm, thân cao 5m-6m; Mít 05 cây lớn trồng năm 2011, hoành 70cm-130cm; Me 01 cây trồng năm 2012, hoành 70cm, cao 12m; Xoài 08 cây trồng năm 2011, hoành 70cm-80cm; M vàng 08 cây trồng năm 2017, hoành 30cm-45cm; Bưởi 02 cây trồng năm 2019, hoành 38cm-40cm và 01 chuồng heo trên đất xây dựng năm 2010 ngang 8m, dài 9,5m, nền bê tông có 03 ngăn, gia đình nuôi heo nhưng sau này dùng để chứa vật dụng trong nhà.

- Ông Nguyễn Văn T4, bà Cao Thị Hồng Đ trình bày: Thừa nhận phía gia đình ông T có san lấp nhưng không biết bao nhiêu và không đồng ý bồi thường

theo yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị Vũ L1 trình bày: Không có ý kiến, Ngân hàng không có kháng cáo.

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

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 thực hiện đúng và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 192/PB-VKS-DS ngày 31/12/2025).*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, di dời tài sản trên đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” là đúng quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn và chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Đoàn Thị T1 nộp đơn kháng cáo ngày 07/7/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Cẩm T3, anh Phan Thanh S và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét

xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng: Trong vụ án xác định nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị Tuyết . Theo Trích lục khai tử số 130/TLKT-BS ngày 22/4/2025 thể hiện bà Đoàn Thị T1 chết ngày 18/4/2025. Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 40/TB-TA ngày 29/4/2025 về việc đưa người tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị Tuyết . Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm chị Bé H, anh L, anh C, anh T2, chị T3 không có ông T là chưa phù hợp tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này cần xác định ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng với 02 tư cách là nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị T1, buộc ông Nguyễn Văn T4 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất số 639, diện tích 1.077m<sup>2</sup> và diện tích 418m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã H, huyện T (nay xã là xã P), tỉnh Đồng Tháp cho gia đình ông Nguyễn Văn T. Trường hợp, không sửa bản án thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-15-9-10-11-12-13-1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 09/10/2024 và Sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 16/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp được Nhà nước cấp cho ông Nguyễn Văn L2 vào năm 1981 có chiều ngang 30m x dài từ lộ đến kênh C. Sau đó, năm 1995 ông L2 chuyển nhượng cho nguyên đơn và cung cấp giấy tay mua bán không ngày tháng, giấy tay cấp đất của ông Trần Văn L3 (đã chết) đại diện Ban Q2 xác nhận vào ngày 20/02/1981 cấp cho ông L2. Sau khi nhận chuyển nhượng đã sử dụng từ năm 1995 đến nay. Trước đây, có 01 cái hầm (ao) gia đình đã san lấp nhiều lần từ năm 2000 trở về sau và tiến hành trồng cây trên đất, xây dựng chuồng heo nhưng không ai tranh chấp ngăn cản.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất do mẹ Nguyễn Thị A để lại và cung cấp Tờ ủy quyền đề ngày 12/5/1996 thể hiện bà Nguyễn Thị A ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn T4 44 công đất, có xác nhận của ông Trần Văn L3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2025 đối với ông Nguyễn Minh H4 và ông Nguyễn Minh C1 (cha ông H4, ông C1 là anh ruột của ông T4, ông T) trình bày đất tranh chấp là của bà A để lại cho ông T4, sau khi cho ông T4, bà Đ quản lý, sử dụng, do đi làm ăn xa không thường xuyên ở nhà nên ông T, bà T1 có qua trồng cây và sử dụng

nên phát sinh tranh chấp đến nay. Bị đơn cho rằng từ khi được cho và kê khai đăng ký QSD đất bị đơn quản lý, sử dụng, do hoàn cảnh khó khăn đi làm ăn xa, không thường xuyên ở nhà nên có biết nguyên đơn sử dụng, do là anh em ruột với nhau nên bị đơn không có ý kiến gì về việc nguyên đơn trồng cây, xây chuồng heo trên đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/11/2025, bị đơn thừa nhận nguyên đơn sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay. Bị đơn cung cấp giấy xác nhận ngày 11/12/2025 và ngày 29/12/2025 của ông Lê Văn T9, ông Nguyễn Văn H5, ông Lê Văn N1, ông Thái Ngọc M1, ông Đoàn Văn R, ông Trần Văn Đ1, ông Nguyễn Văn S1 xác nhận là những người sinh sống gần phần đất tranh chấp giữa ông T và ông T4, biết phần đất này ông T và bà T1 đã sử dụng từ năm 1995 đến nay, bằng việc trồng dừa, chuối, bạch đàn, xoài, măng cầu...đồng thời, xây dựng chuồng heo trên đất, có một cái hầm rất sâu có chiều dài giáp lộ đến hết đất, ông T và bà T1 nuôi cá một thời gian thì sau năm 2000 tiến hành san lấp hầm nhiều lần, thuê sà lan bơm cát bùn san lấp, thuê sáng múc gàu đổ đất vào hầm qua nhiều năm liền thì đã bằng phẳng để trồng cây cho đến nay. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2025, bà Trần Thị Bé S2 khai: Bà là vợ của ông L2, là chị dâu của ông T và ông T4. Năm 1981 Tập đoàn của ông Hai L4 cấp cho vợ chồng bà một nền ngang 31m, dài từ đường lộ kênh K chạy dài tới mé sông. Lúc cấp là đất trũng (sâu cỡ 2m so với mặt lộ hiện tại), sau này vợ chồng bà lấy đất đắp lên 01 nền nhà bề ngang khoảng 10m, còn lại bị trũng sâu xuống (sâu cỡ 4m so với mặt lộ hiện tại), vị trí ngay tranh chấp hiện tại. Đến năm 1995 thì vợ chồng bán cho ông T phần đất trên với giá 15.000.000 đồng. Bà không biết ông T trồng bạch đàn, xây dựng chuồng heo năm nào, san lấp khi nào nhưng hiện trạng cái trũng đã được san lấp muồn bằng mặt lộ, thấp hơn khoảng 20cm.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2024 thể hiện: Hiện trạng trên đất tranh chấp có 01 chuồng heo, ao, một phần nhà tạm, các cây trồng gồm 05 bụi chuối (40 cây), 07 cây mít, 66 cây dừa, 26 cây bạch đàn, 05 cây xoài, 02 cây me chua, 02 cây thanh long. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn C trình bày bị đơn cho rằng nguyên đơn trồng cây và xây dựng chuồng heo cách nay 02-03 năm là không đúng. Bởi, các cây trồng do gia đình nguyên đơn trồng cách nay lâu năm như: Bạch đàn 09 cây lớn trồng từ năm 2000, hoành rộng đến 145cm, cao từ 18m-22m; Dừa 05 cây lớn trồng năm 2010, hoành 180cm, thân cao 5m-6m; Mít 05 cây lớn trồng năm 2011, hoành 70cm-130cm; Me chua 01 cây lớn trồng năm 2012, hoành 70cm, cao 12m; Xoài 08 cây lớn trồng năm 2011, hoành 70cm-80cm; M vàng 08 cây trồng năm 2017, hoành 30cm-45cm; Bưởi 02 cây trồng năm 2019, hoành 38cm-40cm và 01 chuồng heo trên đất xây dựng năm 2010 ngang 8m, dài 9,5m, nền bê tông có 03 ngăn, gia đình nuôi heo nhưng sau này dùng để chứa vật dụng trong nhà. Gia đình nguyên đơn đã san lấp ao từ năm 2000 qua nhiều lần san lấp với tổng chi phí là 169.100.000 đồng, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông T4 và bà T1 phải trả lại tiền chi phí là 169.100.000 đồng

hoặc theo giá trị thị trường hiện tại số m<sup>3</sup> đất, cát mà nguyên đơn san lấp.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ mới và có yêu cầu giải quyết chi phí san lấp, cải tạo và ông T4, bà Đ thừa nhận có việc nguyên đơn có san lấp nhưng không biết bao nhiêu và không đồng ý bồi thường 169.100.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn. Đây là các tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên cần được làm rõ về quá trình sử dụng đất của đương sự, việc trồng cây, xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất và xem xét, giải quyết trong cùng vụ án để đảm bảo toàn diện quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không thể tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác.

[3] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án sơ thẩm xét xử lại là có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

**1.** Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3.

**2.** Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp).

**3.** Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Tháp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

**4.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé H, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Cẩm T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông T, chị Bé H, anh C, anh T2, chị T3 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 0000151 ngày 07/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Tháp.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 11 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 11 – Đồng Tháp;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS <sup>(Quang)</sup>.

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

*(Đã ký tên và đóng dấu)*

**Hứa Quang Thông**