

**TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 483/2026/DS-PT

Ngày: 27 -5 - 2026

V/v “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng  
đất gắn liền tài sản với đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công T9 - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất gắn liền tài sản với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2179/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hương C, sinh năm 1962 – Có mặt.

Địa chỉ: A C, S, CA USA (Hoa Kỳ).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Nguyên T1, sinh năm 1996 – Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Sa L – Văn phòng Luật sư G – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số A H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1956 – Vắng mặt.

Địa chỉ: A C, S, CA USA.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Tân T2, sinh năm 1976; - Có mặt.

Địa chỉ: A, tổ A, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1979 – Có mặt.

Địa chỉ: Số B (số cũ C) Q, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Lê Tân T2, sinh năm 1976- Có mặt.

Địa chỉ: A, tổ A, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai

2. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1984 – Vắng mặt.

Nơi thường trú: Tổ B, khu phố C, phường L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

Chỗ ở hiện nay: khu phố D, phường L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1975 – Vắng mặt.

Nơi thường trú: Khu phố R, phường B, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn.

## **NỘI DUNG:**

### ***\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn trình bày:***

Vào cuối năm 2015, anh ruột của ông Nguyen Hung C là ông Nguyễn Thành T4 (sinh năm 1958, thường trú tại số C Q, khu phố C, Phường X, Thị xã L (nay là thành phố L), tỉnh Đồng Nai) có nghĩa vụ phải thi hành án dân sự nên Chi cục thi hành án Tp. L tổ chức đấu giá căn nhà và đất đứng tên ông Nguyễn Thành T4 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3, diện tích 473.3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ trên. Khi nhà đất bị kê biên bán đấu giá, ông T4 có gọi điện qua Mỹ cho ông Hung C và nói: “*Nếu chú có điều kiện thì nên mua lại*”. Vì căn nhà này có nguồn gốc do cha mẹ để lại cho ông Nguyễn Thành T4 nên ông Hung C đồng ý mua lại. Thời điểm đó, ông Hung C là người đang có quốc tịch Mỹ nên không thể trực tiếp nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất tại Việt Nam, ông C có gọi điện cho chị ruột của ông C là bà Nguyễn Thị Mỹ H, nhờ bà H nhận chuyển nhượng từ Cơ quan thi hành án và đứng tên hộ căn nhà và đất thuộc thửa đất số 183 tờ bản đồ số 3, diện tích 473.3m<sup>2</sup>, tọa lạc phường X, Tp. L, tỉnh Đồng Nai, bà Nguyễn Thị Mỹ H đồng ý. Do là chị em ruột tin tưởng lẫn nhau nên việc thỏa thuận đứng tên hộ nêu trên chỉ trao đổi qua điện thoại không có lập văn bản.

Do bận công việc nên ông Nguyen Huong C có nhờ bà Lien Thi B (người làm phụ nhà hàng của ông Huong C ở Mỹ) trực tiếp gửi tiền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H với tổng số tiền là 160.500 USD, cụ thể các lần như sau: ngày 19/09/2015, số tiền 35.000 (USD); ngày 26/09/2015, số tiền 35.000 (USD); ngày 07/10/2015, số tiền 30.000 (USD); ngày 10/10/2015, số tiền 20.000 (USD); ngày 21/10/2015, số tiền 20.000 (USD); ngày 21/10/2015, số tiền 10.500 (USD); ngày 24/10/2015, số tiền 10.000 (USD); Các biên lai này ông C mới cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm vì ông C cho rằng không cần thiết nên không cung cấp, và ông C cũng chưa làm thủ tục hợp thức hóa lãnh sự đối với các chứng cứ này.

Ngoài ra, ông Nguyen Huong C có trực tiếp gửi tiền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H 07 lần tổng cộng 32.000 USD thông qua Công ty chuyển tiền H có địa chỉ tại C B, W, CA, Hoa Kỳ (có biên lai chuyển tiền) cụ thể các lần như sau: ngày 31/10/2015 chuyển 10.000 USD; ngày 16/3/2016 chuyển 5.000 USD; ngày 29/3/2016 chuyển 1.000 USD; ngày 02/3/2016 chuyển 7.000 USD; ngày 13/01/2016 chuyển 5.000 USD; ngày 16/12/2015 chuyển 2.000 USD; ngày 02/12/2015 chuyển 2.000 USD.

Nguyên đơn không còn tài liệu, chứng cứ nào về việc chuyển tiền. Khi nào bà H yêu cầu chuyển tiền thì ông Huong C sẽ chuyển tiền về. Tổng số tiền mà ông Nguyen Huong C chuyển cho bà Nguyễn Thị Mỹ H là 192.500 USD tương ứng với số tiền 4.189.762.500 VNĐ (*Bốn tỷ một trăm tám mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*), (giá ngoại tệ USD quy đổi tại thời điểm tháng 12 năm 2015 với tỷ giá là 21.765 đồng/USD) để bà Nguyễn Thị Mỹ H thay mặt ông Nguyen Huong C nhận chuyển nhượng đối với nhà và quyền sử dụng đất của thửa đất số 183 tờ bản đồ số 3, diện tích 473.3m<sup>2</sup>, tọa lạc phường X, Tp. L, tỉnh Đồng Nai.

Khi nhận được tiền, bà H đã thay mặt ông Huong C nhận chuyển nhượng, đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD052626 đối với thửa đất số 183 tờ bản đồ số 3, diện tích 473.3m<sup>2</sup>, tọa lạc phường X, Tp. L, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất trên, ông C vẫn để cho ông Nguyễn Thành T4 quản lý sử dụng từ 2015 đến cuối năm 2018 (nhưng không có chứng cứ chứng minh). Tháng 12/2018, ông C bảo lãnh cho ông T4 qua Mỹ định cư nên ông C nhờ bà H trông coi quản lý và sử dụng. Tháng 6/2019, ông C bảo lãnh cho bà H qua Mỹ, do không có ai quản lý sử dụng nên ông C có nhờ ông Nguyễn Thành L1 là con trai của bà H quản lý, cho thuê đối với căn nhà trên, việc nhờ trông coi này chỉ qua điện thoại không có lập văn bản. Hàng tháng, ông L1 thu tiền cho thuê nhà và gửi cho ông C, đến khoảng tháng 9/2020 thì ông L1 không gửi tiền thuê nhà cho ông C nữa và chiếm dụng số tiền thuê nhà từ đó cho đến nay.

\* Tài sản trên đất tranh chấp bao gồm:

- Nhà ở: 133,15m<sup>2</sup>, Kết cấu: Móng, cột gạch + bê tông cốt thép; Xà gồ gỗ, mái tôn; Trần thạch cao + gỗ + tôn lạnh; Tường gạch dày 100mm, sơn nước;

Nền xi măng + ceramic; Cửa đi và cửa sổ gỗ kính; Khu bếp: Thành gạch, kệ đan bê tông cốt thép ốp ceramic; Khu vệ sinh: Tường ốp gạch + sơn nước, nền ceramic nhám, xí bột và cửa nhựa; Khu bếp và vệ sinh 2: Cột, trần bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, sơn nước. Chất lượng còn lại: 65%.

- Mái che sau nhà ở: 53,86m<sup>2</sup>. Kết cấu: Móng bê tông xi măng; Cột, vì kèo và giằng thép hình; Xà gồ thép hình, mái tôn; Nền xi măng + ceramic. Chất lượng còn lại: 55%.

- Cổng và tường rào phía sau nhà ở: 10,3m. Kết cấu: Cổng: Trụ cổng xây gạch 300 x 400(mm), cao 2m số lượng 02 trụ; Cửa cổng lùa khung song sắt có kích thước 3,5m x 2,2m; Tường rào: Tường gạch trát vữa xi măng dài 6m, cao 1,2m. Chất lượng còn lại: 55%.

- Mái che trước nhà ở + tường rào và cổng: 186,84m<sup>2</sup>. Kết cấu: Mái che: Móng bê tông xi măng; Cột, vì kèo và giằng thép hình; Xà gồ thép hình, mái tôn; Nền xi măng; Tường rào và cổng: Cửa cổng khung và song thép hình có kích thước 3m x 2,5m; Tường gạch dày 100mm dài 17,3m; cao 1,8m. Chất lượng còn lại: 55%.

- Kiot bán hàng: 41,66m<sup>2</sup>. Kết cấu: Móng, cột gạch; Xà gồ gỗ, mái tôn; Trần tôn lạnh; Tường gạch dày 100 + 200(mm), sơn nước; Nền xi măng + ceramic; Cửa đi sắt cuốn. Chất lượng còn lại: 60%.

Khi bà H qua đến Mỹ để định cư, ông C có yêu cầu bà H chuyển quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên để ông C đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng bà H không đồng ý mặc dù bà H vẫn thừa nhận căn nhà trên là tài sản của ông C. Ông Hương C có khởi kiện bà H ở tòa án nước Mỹ về số tiền cho thuê nhà và tòa án nước Mỹ đã tuyên buộc bà H phải trả cho ông C 40.548,23USD tiền thuê nhà, bản án này ông C đã nộp cho tòa nhưng chưa làm thủ tục công nhận và cho thi hành bản án nước ngoài tại Việt Nam.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu tòa án công nhận quyền sở hữu của ông C đối với nhà và quyền sử dụng đất của thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3 với diện tích quyền sử dụng đất là 473.3m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ: Số B (số cũ C) Q, khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD052626 đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Ông Nguyễn Hương C có tên khai sinh ở Việt Nam là Nguyễn Chí H nên trong một số tài liệu và các bản tự khai có ghi nhầm là Nguyễn Chí H, nay xin xác định lại tên của nguyên đơn là ông Nguyễn Hương C; trong một số bản tự khai có ghi tên bị đơn là bà “Nguyễn Thị Mỹ H” là ghi nhầm, nay xin xác định lại tên của bị đơn là “Nguyễn Thị Mỹ H”.

Nguyên đơn đồng ý với Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4447/2024 ngày 03/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thể hiện ranh giới, hình thể, vị trí và diện tích thực tế thửa đất số 183, tờ bản đồ số 03 tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, ..., 14, 1) có diện tích 473,3m<sup>2</sup> và Chứng thư thẩm định giá số 288 ngày 09/5/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

Đối với các chi phí tố tụng đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông C đã tạm ứng chi phí đo đạc: 1.482.000đ; chi phí thẩm định giá 100.000.000đ; chi phí tố tụng khác 5.692.000đ; tổng cộng: 107.174.000đ.

Trên thửa đất hiện tại không có ai sinh sống, phía trước có cho bà Nguyễn Thị Kim T3 và Nguyễn Thị K thuê kiot bán hàng rau củ ban ngày còn tối khóa cửa đi về không ngủ lại.

**\* Bị đơn trình bày:**

Căn nhà và đất mà bà Nguyễn Thị Mỹ H đang đứng tên chủ quyền tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3 phường X, TP.L, tỉnh Đồng Nai là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Mỹ H, do bà Nguyễn Thị Mỹ H mua từ việc bán đấu giá tài sản thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã L (nay là TP.L) vào ngày 20/10/2015. Tổng số tiền mua đấu giá thành là: 4.359.110.000 đồng (*bốn tỷ ba trăm năm mươi chín triệu một trăm mười ngàn đồng*), gồm: Tiền phí đăng ký tham gia mua đấu giá: 500.000 đồng (theo Phiếu thu ngày 29/9/2015); Tiền đặt cọc trước tham gia mua đấu giá là: 435.861.000 đồng (theo Giấy nộp tiền ghi ngày 05/10/2015); Tiền mua tài sản đấu giá là: 1.622.749.000 đồng (theo Giấy nộp tiền ghi ngày 30/10/2015); Tiền mua tài sản đấu giá là: 2.300.000.000 đồng (theo Giấy nộp tiền ghi ngày 03/11/2015).

Xét về nguồn gốc tài sản mua đấu giá: Trước khi được đưa ra bán đấu giá tài sản thì căn nhà và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3 phường X, TP.L, tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Thành T4 và bà Triệu Thị Minh L2 đứng tên chủ quyền. Do đến thời hạn mà không có khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính nên ông T4, bà L2 bị Chi cục thi hành án dân sự thị xã L phát mãi bán đấu giá tài sản công khai. Bà Nguyễn Thị Mỹ H đã đăng ký tham gia mua đấu giá theo Thông báo số 08.1/TBĐG.S ngày 11/09/2015 của Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá và Định giá M (S) và trúng đấu giá tài sản, được Văn phòng công chứng H chứng thực giao dịch. Bà Nguyễn Thị Mỹ H đã đăng ký biến động sang tên chủ quyền theo quy định của pháp luật. Nguồn tiền mua nhà đất là do bà H tích cóp để dành và do con cái bà H góp phụ bà H.

Bà H thừa nhận có nhận từ ông Nguyen Huong C gửi tiền trực tiếp 07 lần tổng cộng 32.000 USD thông qua Công ty chuyển tiền H có địa chỉ tại C B, W, CA, Hoa Kỳ, đó là tiền ông C cho bà H phụ giúp khó khăn không liên quan gì đến tiền mua nhà. Đối với số tiền ông C khai gửi bà Lien Thi B chuyển về cho bà H thì bà H không nhận được và không biết gì về số tiền này.

Đối với nội dung bản ghi âm bị đơn đã được tiếp cận nhưng nội dung không rõ ràng, bà H không thừa nhận nội dung bản ghi âm này.

Tài sản trên đất như nguyên đơn trình bày là đúng. Nhà của bà H nên bà H giao cho con trai là L1 thu tiền nhà giúp, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà H cầm qua Mỹ gửi ông C giữ dùm.

Nhà đất bà Nguyễn Thị Mỹ H đã mua không liên quan gì đến ông Nguyen Huong C. Ông Nguyen Huong C khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ H đòi nhà đất này

là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn đồng ý với Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4447/2024 ngày 03/12/2024 Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thể hiện ranh giới, hình thể, vị trí và diện tích thực tế thửa đất số 183, tờ bản đồ số 03 tại phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, ..., 14, 1) có diện tích 473,3m<sup>2</sup> và Chứng thư thẩm định giá số 288 ngày 09/5/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ.

Đối với các chi phí tố tụng đề nghị tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trên thửa đất hiện tại không có ai sinh sống, phía trước có cho bà Nguyễn Thị Kim T3 và Nguyễn Thị K thuê kiot bán hàng rau củ ban ngày còn tối khóa cửa đi về không ngủ lại.

***\* Lời trình bày của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L1 trình bày:***

Ông L1 thống nhất với lời khai của bị đơn. Ông L1 bắt đầu quản lý nhà đất nêu trên từ tháng 6/2019 đến nay và thu tiền thuê nhà từ 2015 đến nay khoảng 200.000.000đ. Số tiền này hiện nay ông L1 đang giữ và có sử dụng để thay các bóng đèn hư hỏng cũng như đóng tiền điện hàng tháng. Khi ông L1 quản lý nhà đất nêu trên có sửa mái tole của kiot hết tổng cộng 75.000.000đ. Ông L1 trình bày nếu tòa tuyên xử giao nhà đất cho ai thì người đó phải trả tiền thay mới mái tole cho ông L1 nhưng ông L1 không có yêu cầu độc lập.

***\* Lời trình bày của người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T3 và Nguyễn Thị K:***

Bà T3 và bà K thống nhất trình bày: Chúng tôi là người thuê ki ốt bán hàng rau củ ban ngày, tối khóa cửa ki ốt về nhà, không có ngủ lại. Việc nguyên đơn và bị đơn tranh chấp nhà đất nêu trên hai bà không có liên quan và không có ý kiến gì.

***\* Lời trình bày của nhân chứng ông Nguyễn Thành T4:***

Cha ông T4 là Nguyễn Hữu T6, sinh năm 1921, đã chết, mẹ ông T4 là bà Hoàng Thị N, sinh năm 1923, đã chết. Ông T6 bà N có các con gồm: Nguyễn Thị Khánh T7, sinh 1954, hiện đang ở số D, Q, X, L; Nguyễn Thị Mỹ H, đã định cư tại Mỹ năm 2019; Nguyễn Thành T4, sinh năm 1958, định cư tại Mỹ 2019; Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1960, định cư tại Mỹ 2006; Nguyễn Chí H, sinh năm 1962, định cư tại Mỹ 1982; Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1967, định cư tại Mỹ 2006.

Năm 2015, Chi cục Thi hành án dân sự TP L đấu giá tài sản của ông T4 là căn nhà B, đường Q, X, L, Đồng Nai với giá khởi điểm là 4,3 tỉ đồng. Đây là căn nhà ông T4 thừa kế cha mẹ ông T4 để lại nên ông T4 gọi cho ông Nguyễn Chí H ở Mỹ gửi tiền về mua nhà nhờ bà H đứng tên dùm vì bà H là chị ruột của ông T4 và ông Nguyễn Chí H, ông H đồng ý và đã gửi tiền từ Mỹ về cho bà H mua nhà.

Tháng 6/2019, gia đình ông T4 và bà H đi định cư tại Mỹ do ông H bảo lãnh. Tháng 3/2020, ông H có ý muốn bán căn nhà trên nên nói với ông T4 và bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Đ là em ruột của ông H, ông T4, bà H cũng ở Mỹ về Việt Nam bán nhà, có họp gia đình gồm bà H, vợ chồng ông T4, vợ chồng ông H, vợ chồng ông Đ nhưng bà H không đồng ý bán mà có ý muốn chiếm đoạt tài sản của ông H. Cuộc nói chuyện này có ghi âm.

Khoảng tháng 8/2020, bà H có hẹn vợ chồng ông H lên Lãnh sự quán tại S, Mỹ để ủy quyền cho ông H nhưng bà H không chịu ủy quyền (có ghi âm lại). Từ đó đến nay, anh em đã rất nhiều lần thương lượng với bà H nhưng bà H không chấp nhận.

***\* Lời khai nhân chứng bà Nguyễn Thị Khánh T7:***

Bà H ở nhà có tên gọi là bà T10. Trước khi mất, bố mẹ tôi đã giao căn nhà số C đường Q cho hai em tôi là Nguyễn Thành T4 (con trai trưởng) và Nguyễn Hữu Đ (con út) quản lý và sử dụng căn nhà trên. Đầu năm 2007, lúc đó bố mẹ tôi đã mất, ông Đ có giấy tờ xuất cảnh đi Mỹ nên giao căn nhà số C Q cho ông Nguyễn Thành T4 toàn quyền sử dụng và quản lý. Đến năm 2015, ông T4 làm ăn thất bại, căn nhà bị phát mãi đấu giá.

Khoảng tháng 07/2015, tại nhà bà H, chúng tôi (tôi, bà H và ông T4) gọi điện cho ông Nguyễn Chí H (còn có tên là Nguyen Huong C), ông H đồng ý gửi tiền về để mua lại căn nhà. Tiền do ông H gửi về đều do bà H nhận và bà H cùng ông T4 liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã L xúc tiến mua căn nhà. Sau đó, ông H đã nhờ bà H đứng tên dùm đối với căn nhà trên do ông H ở nước ngoài không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T4 vẫn tiếp tục ở lại căn nhà và quản lý 2 kiot.

Đến tháng 11/2018, bà H giành quyền quản lý căn nhà và 2 kiot. Đến tháng 06/2019, bà H và ông T4 đi định cư ở Mỹ do ông H bảo lãnh. Bà H đã giao lại căn nhà và 2 kiot cho ông L1 (con trai bà H) quản lý.

Khi bà H đến Mỹ có họp gia đình gồm: ông T4, bà H, bà T5, ông H, ông Đ là anh em ruột trong gia đình. Ông H đã lấy lại sổ đỏ căn nhà 400 Q và chúng tôi mới biết toàn bộ số tiền ông H gửi về cho bà H để mua căn nhà đã đủ và trước khi Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã L đấu giá, bà H không có đồng nào trong việc mua lại căn nhà, tất cả là tiền của ông H.

Những sự việc trên tôi chỉ nghe lại, không có tham gia họp ở Mỹ, lúc đó tôi ở Việt Nam, tôi chỉ nghe kể cho bà H đứng tên chứ không biết gì và không chứng kiến việc giao tiền.

Tiền cho thuê 2 kiot ông L1 có đưa cho tôi 04 tháng, mỗi tháng 5.000.000 (năm triệu đồng). Đến tháng 7/2020, ông L1 không đưa nữa, tôi có hỏi thì ông L1 bảo bà H không đồng ý, khi nào đủ pháp lý mới giao.

Năm 2020, ông H đề nghị tôi vào nhà số C Q để ở và quản lý nhưng ông L1 không cho (khi đó tôi đang ở nhà thuê). Tôi xin cam đoan tất cả sự việc nêu

trên là đúng sự thật, nếu có gì man trá tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:**

*“...1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyen Huong C yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông C đối với nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3 diện tích 473.3m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ số B (số cũ C) Q, khu phố C, phường X, thành phố L (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 052626 đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ H”...*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của bà Võ Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm,** ông Nguyen Huong C có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Căn cứ vào văn bản xác nhận của Công ty H thể hiện thời điểm gửi tiền đúng vào thời điểm bà H mua đấu giá căn nhà, các anh chị em trong nhà cũng xác nhận là ông C gửi tiền về cho bà H mua, hơn nữa bà Khánh T7 xác định ông L1 đã gửi tiền cho thuê nhà cho ông C, thời gian sau đó không gửi nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C đang giữ nên có đủ căn cứ xác định số tiền mua nhà là của ông C, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông C khởi kiện bà H yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng diện tích 473,3m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại số B

(số cũ C) Q, Khu phố C, phường X, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 09/3/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ H (là chị gái ông C).

Nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T4 (là anh ông C, em bà H) được hưởng thừa kế từ vợ, chồng cụ Nguyễn Hữu T6 (đã chết) và cụ Hoàng Thị N (đã chết). Năm 2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L đấu giá nhà, đất nêu trên với giá khởi điểm là 4.300.000.000 đồng. Do đây là nhà đất ông T4 được hưởng thừa kế từ cha, mẹ nên ông T4 có gọi điện cho ông C (là em ruột của ông T4) định cư tại Mỹ gửi tiền về mua lại căn nhà, đất trên. Ông C cho rằng đã gửi tiền về mua lại căn nhà trên và nhờ bà H đứng tên (do ông là người nước ngoài). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà H không thừa nhận đứng tên giúp ông C mà do bà H bỏ tiền của mình mua đấu giá căn nhà đất trên.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thi hành án ngày 20/10/2015, giữa Công ty TNHH dịch vụ đấu giá và định giá tài sản M, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L và bà Nguyễn Thị Mỹ H, giá khởi điểm 4.358.610.000 đồng, bà H là người trúng đấu giá thể hiện tại các Giấy nộp tiền ngày 05/10/2015, ngày 30/10/2015 ngày 03/11/2015 và 03/11/2015 (BL: 86-89).

Tại bản tự khai ngày 19/10/2022 của ông T4 có nội dung: “*năm 2011 do làm ăn thua lỗ nên Tòa án nhân dân thành phố L giao Chi cục Thi hành án L tổ chức bán đấu giá căn nhà ... đến khoảng tháng 10/2015 Chi cục Thi hành án bán đấu giá với giá khởi điểm 4.300.000.000 đồng. Lúc đó tôi có qua nhà bà H là chị ruột của tôi tham gia đấu giá để mua lại căn nhà trên nhưng bà H nói không đủ tiền nên tôi có điện thoại cho em tôi là ông Nguyễn Chí H định cư tại Hoa Kỳ gửi tiền về mua và nhờ bà Nguyễn Thị Mỹ H đứng tên giữ quyền sở hữu và sử dụng tài sản trên ...*” (BL: 63-64).

Tại bản tự khai ngày 22/9/2025 của bà Triệu Thị Minh L2 (là vợ của ông T4 – BL: 457) có nội dung: “*nhà đất tranh chấp được ông C mua qua bán đấu giá do thời điểm này không cho người nước ngoài đứng tên nên có nhờ bà H đứng tên giữ ... và nhiều lần chuyển tiền về cho bà H thanh toán ... việc bà H đứng tên giữ tất cả các anh trong gia đình đều biết*”; bà Nguyễn Thị Thanh T5 (em ruột của ông T4, ông C, bà H) – **BL: 454**

Ông C có nhờ bà L2 Thị Bích (là người giúp việc của ông C) chuyển tiền về Việt Nam cho bà H thể hiện tại Phiếu chuyển tiền ngày 21/10/2015 số tiền 20.000USD; 10.500USD; ngày 24/10/2015 số tiền 10.000USD; ngày 26/9/2015 số tiền 35.000USD; ngày 19/9/2015 số tiền 35.000USD; ngày 07/10/2015 số tiền 30.000USD; ngày 10/10/2015 số tiền 20.000 USD; ... (**BL: 476-489**). Ngoài ra, còn nhiều hóa đơn chuyển tiền về Việt Nam cho bà H được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Hoa Kỳ chứng thực với bản chính (BL: 379).

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng: ông C khai và nộp biên lai bản phô tô cho Tòa nhưng bị đơn bà H không thừa nhận lời khai của ông C, không thừa nhận nhận tiền của ông C từ bà Lien Thi B và không thừa nhận

nguồn tiền để mua căn nhà 183/3 là của ông C, bà H chỉ thừa nhận có nhận 32.000USD từ ông C để hỗ trợ khó khăn, cũng như không có nội dung chuyển tiền. Ngoài ra, còn cho rằng bà H bắt đầu đăng ký mua đấu giá ngày 29/9/2015 đến ngày hoàn tất ngày 03/11/2015, trong khi đó các hóa đơn chuyển tiền từ ngày 02/12/2015 đến ngày 29/3/2016 là sau thời gian hoàn tất việc đấu giá. Tuy nhiên, những hóa đơn chuyển tiền thể hiện trong thời gian mua bán đấu giá nhà đất, người thụ hưởng là bà Nguyễn Thị Mỹ H cũng như phù hợp với tất cả lời khai của anh chị em và các cháu trong gia đình như bà Nguyễn Thị Khánh T7 (là con ông T4) đều cho rằng, bà H là người đứng tên giùm ông C trong việc mua nhà đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử đất.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự cung cấp chứng cứ mới là **“Văn bản xác nhận thông tin”** do Công ty S, Inc. dba H tại số C B, W, CA Hoa Kỳ ngày 03/10/2025 được Hợp pháp hóa Lãnh sự, nội dung thể hiện như sau:

*“1. Công ty chúng tôi là đơn vị nhận tiền gửi từ khách hàng HUONG C NGUYEN (A S, S, CA) để chuyển tiền đến bà Nguyễn Thị Mỹ H, tổng số tiền là 52.500 USD:*

- Ngày 27/10/2015 chuyển 20.000 USD
- Ngày 31/10/2015 chuyển 10.000 USD
- Ngày 02/12/2015 chuyển 2000USD
- Ngày 16/12/2015 chuyển 2000 USD
- Ngày 13/01/2016 chuyển 5.000 USD
- Ngày 02/03/2016 chuyển 7.000 USD
- Ngày 16/03/2016 chuyển 5.000 USD
- Ngày 29/03/2016 chuyển 1.000 USD
- Ngày 04/5/2016 chuyển 500 USD

*2. Công ty chúng tôi là đơn vị nhận tiền gửi từ khách hàng LIEN THI B R (B S, S, CA) để chuyển tiền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H, tổng số tiền là: 160.500 USD, cụ thể:*

- Ngày 19/9/2015 chuyển 35.000 USD
- Ngày 26/9/2015 chuyển 35.000 USD
- Ngày 07/10/2015 chuyển 30.000 USD
- Ngày 10/10/2015 chuyển 20.000 USD
- Ngày 21/10/2015 chuyển 20.000 USD
- Ngày 21/10/2015 chuyển 10.500 USD
- Ngày 24/10/2015 chuyển 10.000 USD.”

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên thì có căn cứ xác định ông C là người bỏ tiền ra mua đấu giá nhà đất trên và nhờ bà H đứng tên hộ giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Việc xác nhận của Công ty chuyển tiền về số lượng USD và thời gian chuyển tiền là hoàn toàn phù hợp với thời điểm thanh toán mua nhà đầu giá. Việc bà H chối bỏ và không thừa nhận việc nhận tiền để mua nhà là không phù hợp. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, ông C trình bày: sau khi ông bảo lãnh bà H sang Mỹ, bà H cũng đã giao giấy chứng nhận tài sản trên cho ông và hiện nay ông đang giữ.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông C yêu cầu bà H phải trả lại nhà đất, là chưa đánh giá hết các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ở trường hợp này cần phải xác định và kết luận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.4] *Về tính công sức bảo quản, giữ gìn nhà đất:* Sau khi hoàn tất thủ tục nhận nhà đất thì gia đình ông T4 vẫn quản lý, sử dụng nhà đất. Đến năm 2018, bà H giành quyền quản lý nhà đất và đến tháng 6/2019 bà H và ông T4 đi định cư tại Mỹ do ông C bảo lãnh nên giao lại cho con là ông Nguyễn Thành L1 quản lý cho thuê nhà với số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ vào Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 “*Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo là tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ... ”*.

Xét thấy, ông L1 (là con của bà H) là người thu tiền cho thuê ki ốt trước nhà từ tháng 09/2020 cho đến nay, cũng như ông L1 thừa nhận là nhận số tiền 200.000.000 đồng từ tiền cho thuê. Do đó, việc tính công sức bảo quản và đứng tên hộ sẽ không được đặt ra xem xét. Tại cấp sơ thẩm, ông L1 là người quản lý nhà có trình bày: Trong quá trình quản lý và cho thuê, ông có bỏ chi phí sửa chữa mái tôn với số tiền là 75.000.000 đồng, hiện nay ông vẫn đang cho thuê ki ốt phía ngoài, còn trong nhà thì vẫn đóng cửa không ai ở. Tuy nhiên, do ông không có yêu cầu độc lập, vì vậy không có cơ sở giải quyết trong vụ án này.

[3] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: phía nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[5] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo luật định.

- Ông Nguyễn Hoàng C không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông C theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyen Huong C.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai).

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyen Huong C về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông C đối với nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3 diện tích 473.3m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ số B (số cũ C) Q, khu phố C, phường X, thành phố L (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 052626 đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Phía nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đăng ký chủ quyền nhà theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc phía bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L1 phải bàn giao tài sản là nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 3 diện tích 473.3m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ số B (số cũ C) Q, khu phố C, phường X, thành phố L (nay là phường L), Thành phố Đồng Nai.

2.3. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện nộp, nguyên đơn đã thanh toán xong.

2.4. Về án phí: Bị đơn được miễn án phí; nguyên đơn không phải chịu án phí.

Hoàn trả lại cho ông Nguyen Huong C 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (do ông Lê Việt T8 nộp thay) theo Biên lai số 0000268 ngày 04/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai).

Hoàn trả cho ông Nguyen Huong C 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do bà Võ Thị H1 nộp thay) theo Biên lai số 0005033 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc

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

thăm tại TP. Hồ Chí Minh;  
- TAND thành phố Đồng Nai;  
- VKSND thành phố Đồng Nai;  
- THADS thành phố Đồng Nai;  
- Dương sự;  
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

**Phạm Công Mười**