

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

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

Bản án số: 706/2025/DS-PT

Ngày 30 tháng 12 năm 2025.

V/v: “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất
và nhà ở”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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: Bà Trần Thị H - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, 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 phúc thẩm thụ lý số 319/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3650/2025/QĐPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị N (M), sinh năm 1951; Địa chỉ: P, H, TX G, Hoa Kỳ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số E khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1956; Địa chỉ liên hệ: Số B khu phố B, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phạm Anh T, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt);
2. Bà Huỳnh Kim N1, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B khu phố B, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Mai Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Mai Thị N (M) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn B trình bày:*

Vào đầu năm 2000, bà Mai Thị N có gửi tiền về Việt Nam nhờ bà Phạm Thị Bích C mua đất cất nhà dùm để khi bà N về Việt Nam có chỗ ở. Mua đất, làm nhà xong, bà C có báo với bà N là còn dư tiền mua máy lạnh, bếp ga, tủ lạnh, máy ổn áp, còn lại 5.000.000 đồng. Sự việc này anh chị em trong nhà của bà C đều biết. Cụ thể là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Thị L. Có chứng từ nhận tiền gửi mà bà C nhận của bà N. Đến năm 2006, bà C có làm tờ di chúc để lại nhà đất nêu trên cho bà N. Nhưng sau đó, bà C có ý định chiếm đoạt nhà đất này của bà N. Khi bà N về Việt Nam thì bà C yêu cầu bà N phải trả một khoản tiền mới trả nhà đất nói trên. Nay bà N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc bà Phạm Thị Bích Chi T1 lại cho bà N nhà đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

** Bị đơn bà Phạm Thị Bích C trình bày:*

Bà và bà Mai Thị N có mối quan hệ chị dâu em chồng. Bà N là chị dâu của bà C. Bà N và ông T2 hiện đang sinh sống ở Hoa Kỳ, hai người vẫn sống chung nhà. Hiện nay bà C đã bán nhà và đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà C bán nhà đất trên cho ông Nguyễn Phạm Anh T, bán năm 2023. Khi mua bán nhà đất giữa bà C và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng, chứng thực và sang tên đầy đủ. Bà C bán nhà đất trên với giá 01 tỷ đồng chẵn. Đây là giá trong hợp đồng và giá trị thực hai bên giao nhận. Trước khi bà C chuyển nhượng nhà đất trên cho ông T thì bà C là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất này, đứng tên cá nhân bà C. Bà C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất năm nào bà không nhớ. Hiện nay nhà đất trên do ông T đứng tên và quản lý sử dụng, bà không còn liên quan. Không có sự việc bà N gửi tiền về cho bà C mua đất, cất nhà và đứng tên giùm bà N. Nhà đất tại thửa 29 là do bà C tự mua và xây dựng bằng tiền của bà C. Bà C mua thửa đất 29 vào năm 2000, xây dựng nhà cũng vào năm 2000. Có sự việc bà N gửi tiền từ nước ngoài về Việt Nam cho bà C nhưng là gửi tiền về để bà C nuôi cha mẹ bà C, tức cha mẹ chồng của bà N, chứ không phải gửi tiền về mua đất cất nhà. Cha mẹ bà C đã chết từ lâu. Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà Chi trả lại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh nhà đất này trước đây là

tài sản cá nhân của bà C, do bà C tự mua và hiện nay bà đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Phạm Anh T rồi nên bà không đồng ý trả lại.

Những lần bà N gửi tiền về không hề nói là gửi về nhờ bà C mua đất cất nhà giùm, bà C chỉ biết là tiền bà N gửi về thì bà sử dụng để nuôi cha mẹ già đang trị bệnh chứ lúc bà N gửi tiền về cũng không có nói gửi về để làm gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phạm Anh T và bà Huỳnh Kim N1 thống nhất trình bày:*

Ông T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ B khu phố B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long) từ bà Phạm Thị Bích C thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 30/3/2023. Số công chứng 332, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, ông T hoàn tất nghĩa vụ tài chính (thuế, lệ phí trước bạ) và được Văn phòng Đăng ký đất đai-Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/4/2023, số vào sổ cấp GCN CS07739 đứng tên Nguyễn Phạm Anh T.

Việc chuyển nhượng nói trên được thực hiện hợp pháp, công khai, có công chứng chứng thực và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký. Tại thời điểm giao dịch, ông T không biết và cũng không thể biết về tranh chấp nào liên quan đến tài sản này. Ông T thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông, không chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà đất của nguyên đơn.

Bà N1 thống nhất với lời trình bày của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 25/9/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị N về việc yêu cầu bà Phạm Thị Bích Chi T1 lại cho bà N giá trị nhà và đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo kết quả đo đạc thực tế là nhà và đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 88, diện tích 234,9m² toạ lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long).

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

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn là bà Mai Thị N (có ông Huỳnh Văn B đại diện) kháng cáo 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 Huỳnh Văn B trình bày: Bà N kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phạm Thị Bích C trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Có sơ sở xác định có sự việc bà N gửi tiền từ nước ngoài về cho bà C nhưng không xác định được nội dung vụ việc như thế nào. Bà N cho rằng tiền này gửi về để bà C mua đất xây nhà cho bà N. Tuy nhiên bà N không được bà C thừa nhận việc này do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo là bà Mai Thị N (do ông Huỳnh Văn B là đại diện theo ủy quyền), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Mai Thị N làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 19, có diện tích 234,9m² tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long).

Nguyên đơn bà Mai Thị N cho rằng nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do bà N gửi tiền về cho bà C mua đất và xây cất nhà nên yêu cầu bà Chi T1 lại giá trị nhà đất tranh chấp cho bà N.

Phía bị đơn bà Phạm Thị Bích C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N vì bà cho rằng nhà đất này là của cá nhân bà C và hiện bà đã bán cho ông Nguyễn Phạm Anh T, sau đó ông T đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, theo Giấy không tiêu đề, đề ngày 17/9/2000 có nội dung: “*Nhân dịp cháu D về Việt Nam. Ba có đôi dòng gửi đến hai con T2 và N cùng ba cháu T3, T4, T5. Nhân tiện ba muốn báo cho hai con được rõ về việc ba sử dụng món tiền của con gửi về vào việc cất nhà cho ba và má bên này. Tổng số tiền mà đã gửi về là 24700 đô ứng với tiền Việt Nam là 348.270.000 đồng, tiền cất nhà và mua đất là 325.000.000 đồng. Như vậy là còn dư 23.270.000 đồng.... Trên đây là số tiền mà ba dùng vào việc cất nhà và còn lại ...*”. Giấy này thể hiện ba của ông T2 và bà N báo cho ông T2, bà N được rõ về việc ba của ông bà sử dụng món tiền của ông bà gửi về Việt Nam để dùng vào việc cất nhà cho ba mẹ ở Việt Nam; Không có nội dung nào thể hiện việc bà N gửi tiền về cho bà C để bà C mua đất cất nhà giùm bà N.

Đối với các tài liệu do bà N gửi tiền về cho bà C đều là bản phô tô, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo yêu cầu phía bà N cung cấp bản chính để đối chiếu nhưng bà N không cung cấp được. Đối với các tài liệu là bản vẽ xây dựng nhà, bảng quyết toán xây dựng, di chúc của bà C để lại tài sản cho bà N thì các tài liệu này không có nội dung nào thể hiện nguồn tiền xây nhà do bà N gửi cho bà C; còn bản di chúc chỉ là ý chí của bà C tại thời điểm lập di chúc cũng không phản ánh được tài sản tranh chấp do bà N gửi tiền cho bà C tạo lập giùm cho bà N.

Quá trình giải quyết vụ án bà C thừa nhận có sự việc bà N gửi tiền từ nước ngoài về Việt Nam cho bà C nhưng bà C xác định đó là tiền bà N gửi về để bà C nuôi cha mẹ bà C (tức cha mẹ chồng của bà N), chứ không phải gửi tiền về để bà C mua đất cất nhà giùm bà N; Hơn nữa từ khi mua đất, xây dựng nhà xong là năm 2000 đến khi xảy ra tranh chấp bà C không có bất cứ cam kết gì liên quan đến nội dung nhà đất tranh chấp là của bà N.

Ngược lại, bà N cho rằng việc bà N gửi tiền về Việt Nam nhờ bà C mua đất cất nhà giùm có anh chị em trong nhà của bà C đều biết, cụ thể là ông Phạm Văn C1 và bà Phạm Thị L. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh thực tế thể hiện: bà Phạm Thị L hiện đã lớn tuổi nên không còn nhớ thông tin gì liên quan đến vụ án giữa bà Mai Thị N và bà Phạm Thị Bích C; Còn ông Phạm Văn C1 trình bày có biết việc bà N gửi tiền về Việt Nam cho bà C mua đất cất nhà nhưng là mua đất cất nhà cho cha mẹ ở để thuận tiện đi bệnh viện, do bà C không có chồng con nên để cho bà C đứng tên nhà đất và chăm sóc cha mẹ già, giữa bà N và bà C không có thỏa thuận việc sau khi cha mẹ mất thì bà C phải giao lại nhà đất cho bà N. Nên theo lời xác nhận của ông C1 không đủ cơ sở xác định giữa bà C và bà N có thỏa thuận về việc bà C mua đất, xây nhà và đứng tên nhà đất giùm cho bà N, khi nào bà N về Việt Nam bà C sẽ giao lại nhà như bà N như đại diện của bà N trình bày.

Như vậy, ngoài chứng cứ là Giấy không tiêu đề, đề ngày 17/9/2000 do ba của ông T2, bà N viết thì bà N không có cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh bà N với bà C có thỏa thuận về việc bà N gửi tiền về cho bà C mua đất, xây dựng nhà và đứng tên giấy chứng nhận giùm cho bà N; Cũng như nhà đất tranh chấp bà C có được là từ nguồn tiền do bà N gửi cho bà C.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại giá trị nhà đất tranh chấp cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị N là người cao tuổi nên không phải chịu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị N về việc yêu cầu bà Phạm Thị Bích Chi T1 lại cho bà N giá trị nhà và đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Theo kết quả đo đạc thực tế là nhà và đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 88, diện tích 234,9m² tọa lạc tại phường B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị N không phải nộp.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải Thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- VKSND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- THADS tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh