| | |
|---|---|
| **TÒA PHÚC THẨM**<br>**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**<br>**TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 130/2026/DS-PT
Ngày: 02/3/2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**TOÀ 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 Võ Văn Khoa

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Phạm Văn Công

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa phúc thẩm Toà 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 Nguyễn Gia V, Kiểm sát viên.

Ngày 02/3/2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 301/2025/TLPT-DS ngày 19/11/2025, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1956; Địa chỉ: E C, phường T, quận T - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị B:* Ông Cao Ngọc S, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1969; Địa chỉ: G Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C - nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

*Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thu T:* Ông Đặng Gia H, sinh năm 1978; Địa chỉ: 1 Đường số D, Phường A, quận G - nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014459 ngày 15/8/2019 lập tại Văn phòng C, có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ với bà Huỳnh Thị B (có mặt).

2. Ông Chaiwat K, sinh năm 1973; Địa chỉ: C Thôn E, xã B, huyện M, thành phố U, tỉnh Udonthani, Thái Lan (vắng mặt).

3. Ông Huỳnh Văn B1, sinh năm 1953; Địa chỉ: A đường Ấ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An - nay là xã M, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Văn B2, sinh năm 1964; Địa chỉ: Nhà không số (B) đường C, Tổ A, Ấp B, xã V, huyện B - nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số G Đường T, ấp G, xã A, huyện C - nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Ông Huỳnh Văn B3, sinh 1967 (có mặt);

6. Ông Huỳnh Tấn H1, sinh năm 1972 (có mặt);

7. Ông Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1970 (vắng mặt);

8. Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

9. Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1928 (vắng mặt);

10. Bà Huỳnh Thị B4, sinh năm 1962 (có mặt);

Cùng địa chỉ: G Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C - nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Thu T là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Bà Huỳnh Thị B là nguyên đơn trình bày:*

Nguyên vào năm 2007, cha mẹ của bà là ông Huỳnh Văn K1 và bà Huỳnh Thị K2 thống nhất chia đất cho 09 người con, mỗi người diện tích đất gồm: Đất ở tại mặt tiền Tỉnh lộ 7 ngang 4,2m x 50m, đất vườn là 900m$^2$ thuộc thửa 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bà B có hộ khẩu ở quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên rất khó khăn khi đăng ký quyền sử dụng đất, do đó bà B nhờ bà T (là em gái) đứng tên giúp. Phần đất của bà B nằm liền kề trong phần đất mà UBND huyện C cấp cho bà T, mặt tiền Tỉnh lộ 7 ngang 4,2m x 50m, đối với đất vườn là 900m$^2$ thuộc một phần thửa 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số H00711/01 ngày 19/12/2007.

Sau này do có nhu cầu sử dụng nên bà B yêu cầu bà T trả lại đất và làm thủ tục tách bộ sang tên, thì bà T có lập tờ cam kết và công chứng ủy quyền cho bà B vào ngày 21/10/2013 theo Hợp đồng ủy quyền số 023578, nhưng bà T vẫn không thực hiện.

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả lại cho bà B phần đất có diện tích là 1.121,1m$^2$ (4,2m x 50m = 221,1m$^2$+ 900m$^2$) thuộc một phần thửa 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00711/01 ngày 19/12/2007. Diện tích đất theo bản đồ vị trí hiện trạng ngày 11/9/2014 của Công ty Đ, cụ thể như sau: Khu 1 đất vườn là 218,4m$^2$, khu 2 đất màu 918,4m$^2$, tổng cộng là 1.136,8m$^2$ thuộc một phần thửa 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện trạng khu đất không thay đổi so với biên bản xem xét hiện trạng vị trí nhà đất ngày 15/8/2014, và bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Đ lập ngày 11/9/2014.

Vẫn giữ nguyên giá đã định theo Biên bản định giá ngày 15/8/2014.

Về chi phí tố tụng, nguyên đơn đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

*Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thu T trình bày:*

Năm 2001, bà T đi hợp tác lao động tại Đài Loan. Từ năm 2002 đến năm 2004, bị đơn có gửi tiền về cho bà B (chị ruột bà T) giữ giùm với tổng số tiền là 10,189.82 USD. Cụ thể, ngày 15/01/2002: 1.055,33 USD, ngày 12/12/2002: 3.002,00 USD, ngày 12/9/2003: 2.043,05 USD, ngày 13/01/2004: 2.008,00 USD, ngày 12/3/2004: 2.081,44 USD.

Số tiền trên được gửi qua tài khoản số 010500004813 của bà B tại Ngân hàng T4, chi nhánh Thành phố H.

Ngoài ra, đến tháng 10/2004, khi bà B về nước và đem về tiền mặt 8.000 USD gửi bà B giữ giùm (không lập văn bản). Năm 2005, bà T kết hôn với ông Chaiwat K được gia đình chồng cho 3.000 USD và một số nữ trang đã gửi tiếp cho bà B.

Tháng 9/2007, ông Huỳnh Văn K1 là cha của bà T kêu các con về chia đất cho mỗi người một diện tích đất khoảng 200m$^2$ đất thổ vườn và 900m$^2$ đất nông nghiệp để canh tác. Do trong các anh chị em có mâu thuẫn với nhau nên bà B đã bán phần đất cho bà T, hai bên thống nhất giá trị là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng, cấn trừ vào số tiền bà T đã đưa cho bà B cất giữ nêu trên (giao dịch này hai bên thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ). Ngày 21/11/2007, ông K1 làm hợp đồng tặng cho phần đất có diện tích là 2,253.6m$^2$ thuộc thửa số 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C cho bà T tại UBND xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/12/2007, bà T được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00711/01.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T không đồng ý vì được cha ruột làm hợp đồng tặng cho hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T xác định không có yêu cầu phản tố đối với số tiền đã chuyển về cho bà B.

Hiện trạng khu đất không thay đổi so với biên bản xem xét hiện trạng vị trí nhà đất ngày 15/8/2014, và bản đồ hiện trạng vị trí do công ty Đ và bản đồ Phú Gia T3 lập ngày 11/9/2014.

Vẫn giữ nguyên giá đã định theo Biên bản định giá ngày 15/8/2014.

- *Các ông bà Huỳnh Văn B2, Huỳnh Tấn H1, Huỳnh Thị B4 cùng trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện. Cha mẹ cho các anh chị em mỗi người một phần đất bằng nhau, phần diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện là của cha mẹ cho bà B, bà B có nhờ bà T đứng tên do bà B không đứng tên được chứ không có việc mua bán. Sau này, được biết là bà T có làm giấy trả đất cho bà B, nhưng có yêu cầu hoàn trả tiền san lấp, cải tạo và tiền hoa màu trồng cao su. Do lớn tuổi và bận việc riêng, không thể tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án, các ông bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp.

- *Ông Huỳnh Văn B1 xin vắng mặt có bản khai trình bày:* Phần đất đang tranh chấp trên là của bà B. Ông không rõ lí do gì mà bà B lại để bà T đứng tên. Vậy nên ông K1 và bà K2 mới đồng ý ra ký kết hợp đồng tặng cho bà T.

- *Các ông Huỳnh Thanh T2, Huỳnh Văn H2 xin vắng mặt có bản khai trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

- *Các ông Nguyễn Tấn T1, Huỳnh Văn B3 xin vắng mặt có bản khai trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ông Huỳnh Văn K1 xin vắng mặt có bản khai trình bày:* Ông K1 và bà K2 chia đất cho cả hai người bà T và bà B nhưng bà B không có sổ hộ khẩu ở C nên ông K1 đã ký hợp đồng tặng cho một mình bà T để bà dễ làm các giấy tờ pháp lý liên quan.

*Tại phiên toà sơ thẩm:*

Bà B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà T trả lại diện tích đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/9/2014, cụ thể như sau: Khu 1 là đất ở có diện tích 218,4m$^2$ (thửa phân chiết 618-1); Khu 2 là đất vườn có diện tích 918,4m$^2$ (thửa phân chiết 618-3) và phần diện tích 2,8m$^2$ (thửa phân chiết 618-4), thuộc một phần thửa 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng diện tích là 1.139,6m$^2$ đất và hoàn lại giá trị bằng tiền tương đương với diện tích 12,8m$^2$, theo Biên bản định giá ngày 15/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng ý trả giá trị tài sản trên đất ghi nhận tại Biên bản định giá ngày 15/8/2014 có giá trị theo bị đơn nêu là 15.000.000 đồng.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Xác định không có yêu cầu phản tố đối với số tiền 10.189,82 USD gửi cho nguyên đơn từ năm 2002 đến năm 2004.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi đất: thì thửa đất 618 là đất trồng cây hàng năm khác - đất vườn, đất màu, không phải đất trồng cây hàng năm, nên nếu bà B được tặng cho thì vẫn có thể được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Không có chứng cứ nào thể hiện bà T đứng tên giùm bà B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.121,1m$^2$; Đồng thời tại biên bản hoà giải ngày 26/02/2014, ông K1 đã khẳng định: "Lúc tôi cho bà B không nhận, nhưng tôi

vẫn cho và chia đều" chứng tỏ từ năm 2007 bà B thể hiện từ chối việc tặng cho đất từ ông K1 chứ không phải là nhờ đứng tên giùm. Ông K1 đã ký tặng cho bà T 2.253,6m$^2$ đất tại xã A, huyện C ngày 19/12/2007; trước và sau thời điểm tặng cho này giữa bà B và bà T không có bất kỳ văn bản nào thể hiện bà B nhờ bà T đứng tên giùm.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 228; Điều 271, Điều 273, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 214, Điều 215, Điều 216, Điều 223, Điều 224, khoản 1 Điều 226 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Luật Người cao tuổi,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T trả lại diện tích 1.139,6m$^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/9/2014, cụ thể như sau: Khu 1 là đất ở có diện tích 218.4m$^2$ (thửa phân chiết 618-1); Khu 2 là đất vườn có diện tích 918.4m$^2$ (thửa phân chiết 618-2) và phần diện tích 2.8m$^2$ (thửa phân chiết 618-4) thuộc một phần Thửa số 618, Tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00711/01 đối với diện tích 2.253,6m$^2$ thuộc thửa số 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị Thu T.

[2] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị Thu T số tiền 58.480.000 (Năm mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi nghìn) đồng.

[3] Sau khi bà Huỳnh Thị B thi hành xong các khoản tiền trên cho bà T. Bà Huỳnh Thị B được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất phần diện tích 1.136,8m$^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/9/2014, cụ thể như sau: Khu 1 là đất ở có diện tích 218.4m$^2$ (thửa phân chiết 618-1); Khu 2 là đất vườn có diện tích 918.4m$^2$ (thửa phân chiết 618-2) và phần diện tích 2.8m$^2$ (thửa phân chiết 618-4) thuộc một phần Thửa số 618, Tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H00711/01 đối với diện tích 2253.6m$^2$ thuộc thửa số 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị Thu T.

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

Ngày 18/9/2024, bà Huỳnh Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

*Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:* Bà Huỳnh Thị B không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; bà Huỳnh Thị Thu T không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:*

1. Bà Huỳnh Thị Thu T: Ban đầu cha mẹ cho đất đều cho 09 người con, trong đó có bà và bà B; tuy nhiên do bà B có mâu thuẫn với cha mẹ nên không nhận mà chỉ định phần của bà B thì cho bà luôn. Bà thừa nhận có uỷ quyền cho bà B vào ngày 25/11/2013, nhưng chỉ uỷ quyền cho bà B quản lý đất, nhận tiền bồi thường nếu có; lý do uỷ quyền là cho bà B mượn đất để nhập với phần đất mà bà B mua của bà H3 ở bên cạnh. Bà cũng thừa nhận là có lập Tờ cam kết cùng ngày 25/11/2013, mục đích là nhằm buộc bà B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà là người trực tiếp sử dụng đất, trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích đất được cho, mở tiệm internet, xây nhà để xe, trồng cây kiểng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

2. Ông Đặng Gia H: Diện tích đất tranh chấp là đất trồng cây hằng năm, không phải là đất trồng lúa nước nên không thuộc điều chỉnh của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; bằng chứng là cùng loại đất trồng cây hằng năm và ông Huỳnh Hoàng H4 (là con ông Huỳnh Văn B1, là cháu nội của ông K1) cũng có hộ khẩu tại quận T nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K1 và bà T hoàn thành vào năm 2007 và là hợp đồng tặng cho không có điều kiện nên mãi đến năm 2013 ông K1 mới có giấy xác nhận cho đất bà B và bà T đứng tên giùm là không có giá trị. Bà B không chứng minh được việc cho bà T mượn tiền. Ông có cùng yêu cầu với bà T.

3. Bà Huỳnh Thị B: Xác định có nhận số tiền như bà T trình bày, nhưng đây là tiền bà T mượn của bà khi đi xuất khẩu lao động; bà cũng xác định không có chứng cứ chứng minh cho bà T mượn tiền. Ông K1 cho bà 218m$^2$ đất ở phía trước, 918,6m$^2$ đất nối ở phía sau nhưng không có đường; mặt khác bà có hộ khẩu tại quận T, không được đứng tên đất nông nghiệp tại C nên đã nhờ bà T đứng tên giùm; đồng thời cũng xác định chồng bà là ông Nguyễn Tấn T1 có hộ khẩu tại C. Bà thừa nhận các cây cao su có trên đất là do bà T trồng, nhưng

trồng vào khoảng năm 2013-2014. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Luật sư Cao Ngọc S: Bà T chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận giùm bà B, việc này thể hiện ở Hợp đồng uỷ quyền, bản vẽ hiện trạng vị trí của thửa đất, tại Biên bản hoà giải tại UBND xã A bà T yêu cầu bà B thanh toán 430 triệu đồng thì sẽ trả lại đất. Bà T không chứng minh được việc mua đất từ bà B, số tiền USD mà bà B nhận của bà T quy ra không đủ 230 triệu đồng như bà T trình bày. Phần đông anh chị em trong gia đình kể cả ông K1 đều xác định bà T là người đứng tên giùm bà B. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

5. Các ông bà Huỳnh Tấn H1, Huỳnh Văn B2, Huỳnh Thị B4, Huỳnh Văn B3: Xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm, có cùng ý kiến và yêu cầu với bà B.

*Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:*

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà T làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Trên cơ sở xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà B khởi kiện yêu cầu bà T trả lại 1.139,6m$^2$ đất thuộc một phần thửa số 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Chaiwat K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mang quốc tịch và đang cư trú tại Thái Lan. Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất có đương sự đang ở nước ngoài. Do đó, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà T, nhận thấy:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn K1 và bà Huỳnh Thị Thu T được UBND xã A chứng thực ngày 21/11/2007;

các tài liệu có trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 148301 (bút lục 120-126) thì có căn cứ để xác định ngày 21/11/2007 ông K1 đã tặng cho bà T 2.253,6m$^2$ đất thuộc thửa 618, tờ bản đồ số 79 và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/2007.

Bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh có nhờ bà T đứng tên quyền sử dụng đất, mà chỉ căn cứ vào Giấy xác nhận ngày 21/10/2013 của ông K1 có nội dung cho đất cho cả bà B và bà T. Xét thấy, việc tặng cho đất giữa ông K1 và bà T đã hoàn tất từ năm 2007 nhưng mãi đến ngày 21/10/2013 ông K1 mới có giấy xác nhận có nội dung như trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Bà B cho rằng bà không có hộ khẩu thường trú tại huyện C, không thể đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại C nên nhờ bà T đứng tên giùm là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ tại thời điểm năm 2007 thì Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 đang có hiệu lực pháp luật, theo văn bản này thì Nhà nước chỉ hạn chế người không có hộ khẩu nông nghiệp đứng tên đất trồng lúa nước, không hạn chế đối với đất trồng cây hàng năm khác. Mặt khác, ông Nguyễn Tấn T1 (chồng của bà B) là người có hộ khẩu tại xã A nhưng bà B đã không để ông T1 đứng tên; tương tự trường hợp của ông Huỳnh Hoàng H4 (cháu nội của ông K1) cũng có hộ khẩu thường trú tại quận T nhưng được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được ông K1 tặng cho.

[3.3] Tỉ giá USD/VNĐ vào thời điểm tháng 7/2007 là 16.116 đồng/01 USD, mặc dù số tiền USD mà bà B nhận của bà T quy đổi ra không đúng 230 triệu đồng như bà T trình bày, nhưng bà T đã chứng minh được việc có thanh toán cho bà B, ngược lại bà B không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh có cho bà T mượn tiền lúc đi xuất khẩu lao động.

[3.4] Mặc dù các bên có lời trình bày khác nhau về thời điểm sử dụng đất, nhưng bà B cũng thừa nhận chính bà T là người quản lý, sử dụng đất để trồng cây cao su, san lấp đất, điều này phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có trong hồ sơ vụ án.

[3.5] Hợp đồng uỷ quyền ngày 21/10/2013 chỉ thể hiện bà T uỷ quyền cho bà B quản lý, sử dụng, nhận tiền đền bù (nếu có) đối với diện tích đất 1.121,1m$^2$ đất, không có nội dung xác nhận phần đất này là của bà B. Tại Tờ cam kết có đoạn viết bà T cam kết ký tách thửa khi Nhà nước cho phép, tờ cam kết này thật sự không rõ ràng, không chỉ rõ tách đối với thửa đất nào.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm chỉ căn cứ bản cam kết của ông K1, lời khai của các đương sự có cùng ý kiến với bà B và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T. Do đó, kháng cáo của T là có căn cứ để chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

[5] Các lập luận nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà B. Trả cho bà B 10.000.000 (mười triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AE/2012/09124 ngày 31/3/2014 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà B phải chịu toàn bộ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0041302 ngày 19/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) Thành phố Hồ Chí Minh.

[9] 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 theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 670/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 214, Điều 215, Điều 216, Điều 223, Điều 224, khoản 1 Điều 226 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B, về việc buộc bà Huỳnh Thị Thu T trả lại diện tích 1.139,6m$^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 11/9/2014, cụ thể như sau: Khu 1 là đất ở có diện tích 218,4m$^2$ (thửa phân chiết 618-1); Khu 2 là đất vườn có diện tích 918,4m$^2$ (thửa phân chiết 618-2) và phần diện tích 2,8m$^2$ (thửa phân chiết 618-4) thuộc một phần thửa số 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00711/01 đối với diện tích 2.253,6m$^2$ thuộc thửa số 618, tờ bản đồ số 79, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị Thu T.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho bà Huỳnh Thị B 10.000.000 (mười triệu) đồng tạm ứng án phí

đã nộp theo biên lai thu số AE/2012/09124 ngày 31/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị B phải chịu toàn bộ và ghi nhận bà B đã thực hiện xong.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Huỳnh Thị Thu T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0041302 ngày 19/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự (nay là Thi hành án dân sự) Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] 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 theo luật định.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA (NTCL).

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