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: 638/2025/DS-PT
Ngày 27 tháng 11 năm 2025
V/v:*"Tranh chấp đòi lại tài sản".*

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: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- 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: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 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 103/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 205 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1818/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Ngô Đình T, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: A N, D, tiểu ban M USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm: 1995; Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long); Địa chỉ liên lạc: số A đường P, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023) (có mặt).

***- Bị đơn*:**

1. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm: 1956 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Tấn A, sinh năm: 1954 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm: 1987; Địa chỉ: ấp P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) (theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023) (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Tấn P1, sinh năm: 1988 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

4. Ông Ngô Đình A1, sinh năm: 1939 (vắng mặt);

Địa chỉ: B W F, LN Unit B 25, V, W, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Đình A1: Ông Trầm Phú L1, sinh năm: 1992; Địa chỉ thường trú: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long); Địa chỉ liên hệ: số A đường P, khóm D, phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long) (theo văn bản ủy quyền được hợp thức hóa lãnh sự ngày 08/01/2025) (có mặt).

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn là ông Ngô Đình T.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngô Đình A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Ngô Đình T trình bày:*

Ông Ngô Đình T là chủ sử dụng và quản lý căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 165,1m^2 thuộc một phần thửa 789, tờ bản đồ số 1 (nay là thửa thửa đất số 26, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Nguồn gốc nhà đất có từ mẹ ông T là bà Nguyễn Thị Đ (chết năm 2022) để lại. Đến năm 2000 bà Đ sang Mỹ định cư, năm 2003 ông Ngô Đình T cũng sang Mỹ định cư nhưng gia đình ông T vẫn thường xuyên về Việt Nam sinh sống tại căn nhà nêu trên và không từ bỏ quyền sử dụng đất và căn nhà của mình. Tuy nhiên, hiện nay ông Ngô Đình T được biết toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 26 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị Ú ngày 11/9/2006 làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do ông T là người thừa kế duy nhất của bà Đ nên ông T đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị Ú thực hiện thủ tục trả lại diện tích đất 165,1m^2 thuộc một phần thửa 26 nhưng bà Ú và ông A1 không đồng ý.

Nay ông Ngô Đình T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 1 có diện tích 280m^2, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Ú theo giấy chứng nhận số AG 253424 ngày 11/6/2006 để công nhận cho ông Ngô Đình T được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ONT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú và ông Nguyễn Tấn A cùng các con là Nguyễn Tấn P1 và bà Nguyễn Thị L phải trả lại căn nhà gắn liền với thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Công nhận cho ông Ngô Đình T và ông Ngô Đình A1 đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu công nhận cho ông Ngô Đình T được đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 165,1m^2 (ngang 5m x dài 33,02m^2) thuộc một phần thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

** Theo lời khai của ông Phan Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ú và ông Nguyễn Tấn A trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 26 (trước đây là thửa 789, tờ bản đồ số 01), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của ông Nguyễn Tấn A và bà Nguyễn Thị Ú nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1941 (mẹ ông Ngô Đình T) với giá 12 lượng vàng 10 tuổi hai bên đã giao nhận vàng xong, sự việc mua bán có ông Ngô Đình T ký tên xác nhận tại giấy chuyển nhượng nhà đất ở đề ngày 28/11/1997 và tờ nhượng nhà đề ngày 04/02/1996. Từ khi ông Nguyễn Tấn A và bà Nguyễn Thị Ú nhận chuyển nhượng nhà đất đến nay thì phía ông A, bà Ú đã được cấp GCNQSDĐ và đã xây dựng nhà cấp 4 để ở ổn định. Khi xây dựng nhà ở ông Nguyễn Tấn A và bà Nguyễn Thị Ú có làm hồ sơ xây dựng theo quy định của pháp luật, khi bà Đ về Việt Nam cũng không có tranh chấp gì.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Trường hợp nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 1 có diện tích 280m^2, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú thì bị đơn sẽ yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú.

** Theo lời khai của ông Trầm Phú L1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đình A1 trình bày:*

Ông Ngô Đình A1 và bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng hợp pháp chung sống với nhau từ năm 1961 có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật, ông A1 và bà Đ có một người con chung là Ngô Đình T; Tuy nhiên ông bà đã ly hôn vào ngày 18/02/2003. Quá trình chung sống tại Việt Nam ông bà có tạo lập được tài sản là thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh đây là tài sản chung giữa ông A1 và bà Đ được tạo lập từ tiền của ông bà để mua tài sản này. Năm 1986 ông A1 định cư tại Hoa Kỳ, ông không biết lý do vì sao thửa đất trên đã được UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Ú đứng tên quyền sử dụng đất, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông Ngô Đình A1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của con ruột ông là Ngô Đình T.

** Theo ý kiến của UBND huyện T tại văn bản số 1547/UBND-NC ngày 13/5/2024*: Đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ú tại thửa 26, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh, UBND huyện không có ý kiến, đề nghị Tòa án nhân dân các cấp giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú và ông Nguyễn Tấn A cùng các con là Nguyễn Tấn P1 và bà Nguyễn Thị L phải trả lại căn nhà gắn liền với diện tích đất thực đo 115,1m^2, thuộc một phần thửa đất số 26 loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 23/5/2025, Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long) quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình T về việc:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 1 có diện tích 280m^2, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Ú theo giấy chứng nhận số AG 253424 ngày 11/6/2006.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú và ông Nguyễn Tấn A cùng các con là Nguyễn Tấn P1 và bà Nguyễn Thị L phải trả lại căn nhà gắn liền với thửa đất số 26 có tổng diện tích 115,1m^2 (ngang 5m x dài 33,02m^2) thuộc một phần thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, Tòa án cấp 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 06/6/2025, nguyên đơn là ông Ngô Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngô Đình A1 (do ông Trầm Phú L1 đại diện) kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng P và ông Trầm Phú L1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn là ông Ngô Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngô Đình A1 (do ông Trầm Phú L1 đại diện), sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Đình T.

Ông Phan Văn H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn là ông Ngô Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngô Đình A1 (do ông Trầm Phú L1 đại diện), 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: Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đình T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn là ông Ngô Đình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngô Đình A1 (do ông Trầm Phú L1 đại diện), 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:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Ngô Đình T và ông Ngô Đình A1 (do ông Trầm Phú L1) 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 lần hai 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.

Về nội dung:

[1] Đối với yêu cầu của ông nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích 280m^2 đất thuộc thửa 789 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú.

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Ngày 09/11/1997 bà Nguyễn Thị Đ có làm giấy tay chuyển nhượng nhà ở và đất ở thửa đất số 789 diện tích 280m^2 cho ông Nguyễn Tấn A và bà Nguyễn Thị Ú và được xác nhận của Trưởng ban nhân dân dân khóm Định Quới B ngày 28/11/1997. Ngày 30/9/1998, bà Đ và bà Ú làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật được UBND thị trấn C chứng thực được UBND huyện T chấp thuận ngày 22/8/1999. Theo Tờ trình của Phòng Địa chính huyện T ngày 12/10/1998 thì diện tích 280m^2 thửa đất 789 của bà Nguyễn Thị Đ được cấp quyền sử dụng đất số 04343 mã số giấy B421459.

Hợp đồng chuyển nhượng trên đã được hai bên thực hiện xong việc thanh toán, giao nhận đất và bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ.

Theo quy định Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 1995:

1. Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ.

Chủ hộ có thể uỷ quyền cho thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự.

2. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.

Như vậy, đối tượng của hợp đồng là diện tích 280m^2 thuộc thửa đất 789 đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Đ (chủ hộ gia đình); bà Nguyễn Thị Đ là người đại diện của hộ gia đình chuyển QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Ú là phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, bên nhận chuyển nhượng là bà Ú và ông Tấn A đã giao đủ tiền, nhận đất, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất và đã được công nhận QSSĐ theo GCNQSDĐ số AG 253424 do UBND huyện T cấp ngày 22/9/2010 nên hợp đồng nêu trên phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu đòi bị đơn ông Nguyễn Tấn A và bà Nguyễn Thị Ú trả lại căn nhà gắn liền với diện tích đất 115,1m^2. Xét:

[2.1] Theo giấy tờ nhượng nhà giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Tấn A đề ngày 04/02/1996 có nội dung: Bà Đ chuyển nhượng một căn nhà gắn liền với đất có diện tích ngang 5m, dài 20m cho ông A với giá bằng 12 lượng vàng.

Ngày 09/11/1997, bà Đ tiếp tục chuyển nhượng nhà đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Ú theo Giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở có nội dung: Bà Đ chuyển nhượng diện tích 280m^2 thuộc thửa đất số 789 kể cả nhà ở cho bà Nguyễn Thị Ú. Trong giấy chuyển nhượng có 5 điều kiện kèm theo trong đó có điều kiện là cho

bà Đ ở trong nhà cho đến khi nào bà Đ qua đời hoặc tự ý di dời đi nơi khác. Theo đó, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà Đ thì ông Tấn A và bà Ú đã cải tạo xây dựng lại hai căn nhà là căn nhà phía sau và nhà chính như Biên bản thẩm định tại chổ ngày 14/6/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm đã nêu.

Năm 2000, bà Đ xuất cảnh ra nước ngoài sinh sống và tại phiên tòa sơ thẩm ông T xác nhận bà Đ đi xuất cảnh, ông ở nhà khác bên vợ đến năm 2003 ông T cũng xuất cảnh ra nước ngoài.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện của ông T là bà Nguyễn Thị Hồng P có cung cấp tài liệu là giấy xác nhận của ông Dương Minh H1, ông Nguyễn Văn T1 ngày 09/12/2024 và Vi bằng của Văn phòng T3 ngày 10/12/2024 thể hiện nội dung ông Nguyễn Tấn H2 điện thoại cho ông Nguyễn Tấn A chứng minh ông A nói chỉ giữ giùm nhà của bà Đ, bà Đ không có bán nhà cho ông A; Đ1 cho rằng bà Đ là người bỏ tiền ra sửa chữa nhà vào năm 2008. Tuy nhiên, qua xem xét giấy xác nhận của người làm chứng thì người làm chứng chỉ nghe ông Tư A2 nói nhà đất của bà Ba M, ông Tư A2 đứng ra coi việc xây dựng giùm; người làm chứng không trực tiếp thấy biết việc bà Đ thuê mướn sửa chữa cũng như mua vật tư xây dựng. Đặc biệt, Vi bằng không thể hiện nội dung bà Đ gửi nhà cho ông Tấn A giữ giùm. Nên theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp như trên thì không đủ cơ sở chứng minh bà Ú, ông A giữ nhà giùm cho bà Đ và phía bị đơn cũng không thừa nhận việc giữ nhà giùm mà sau khi mua nhà đất bị đơn là người trực tiếp sửa chữa làm thêm nhà chứ không phải bà Đ sửa chữa.

Qua đó cho thấy, 02 căn nhà liền kề trên thửa đất số 789 (thửa mới là thửa 26) đã được bà Đ chuyển nhượng cho bị đơn; Nguyên đơn ông Nguyễn Đình T2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh căn nhà trên diện tích 115,1m^2 thuộc thửa đất số 26 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2 hay vẫn thuộc quyền sở hữu của bà Đ.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Đình A1 (cha của nguyên đơn) cho rằng ông và bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng hợp pháp chung sống với nhau từ năm 1961 có một người con chung là Ngô Đình T. Quá trình chung sống tại Việt Nam ông bà có tạo lập được tài sản là thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh đây là tài sản chung giữa ông A1 và bà Đ được tạo lập từ tiền của ông bà để mua tài sản này. Năm 1986, ông A1 xuất cảnh định cư tại Hoa Kỳ. Đến năm 1990, bà Đ nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Ngọc P2. Ngày 18/02/2003, ông A1 và bà Đ đã ly hôn với nhau.

Thấy rằng, theo Điều 4 Quyết định 121/CP ngày 19/3/1979 của Chính phủ quy định những người được phép ra nước ngoài: "*Chuyển giao tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình cho cha, mẹ, vợ, hoặc chồng, con ở lại trong nước. Nếu không có người thân kể trên ở trong nước thì giao tài sản đó cho chính quyền địa phương tạm thời quản lý theo thể lệ hiện hành*". Ông Đình A1 cho rằng tài sản nhà đất do ông và bà Đ tạo lập nhưng khi xuất cảnh thì tài sản này ông đã chuyển giao lại cho bà Đ, bà Đ đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại Quyết định ly hôn ngày 18/02/2003 của Tòa án quận Lincoln, Mỹ

giữa ông Ngô Đình A1 và bà Nguyễn Thị Đ có nêu: *Tài sản của người chồng thuộc quyền sở hữu của người chồng, tài sản của người vợ thuộc sở hữu của người vợ kể từ ngày ly thân*.

Nên, không có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung giữa bà Đ với ông Ngô Đình A1 như nguyên đơn và ông Ngô Đình A1 trình bày.

[2.3] Mặt khác, từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất đến nay thì phía bà Ú có cải tạo sửa chữa xây dựng thêm nhà ở nhưng phía nguyên đơn không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Thửa đất số 26 có diện tích 353,4m^2 thì trong tổng diện tích này phần của bà Đ chỉ có 280m^2 thuộc thửa 789, còn lại 73m^2 thuộc thửa 791 là của bà Nguyễn Thị N; Song bà Đ và bà N cùng chuyển nhượng cho bà Ú. Bà Ú mới xin nhập thửa và được cấp quyền sử dụng đất thành thửa số 26 có diện tích 353,4m^2.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi bị đơn ông Nguyễn Tấn A và bà Nguyễn Thị Ú trả lại căn nhà gắn liền với diện tích đất 115,1m^2 cho ông T 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 ông Ngô Đình T và ông Ngô Đình A1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Đình T và ông Ngô Đình A1 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 26, Điều 236, Điều 237 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Đình T và ông Ngô Đình A1 (do ông Trầm Phú L1 đại diện); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 23/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đình T về việc:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 1 có diện tích 280m^2, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ú.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Ú theo giấy chứng nhận số AG 253424 ngày 11/6/2006.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú và ông Nguyễn Tấn A cùng các con là Nguyễn Tấn P1 và bà Nguyễn Thị L phải trả lại căn nhà gắn liền với thửa đất số 26 có tổng diện tích 115,1m^2 (ngang 5m x dài 33,02m^2) thuộc một phần thửa đất số 26 có tổng diện tích 353,4m^2, loại đất ODT + CLN, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khóm D, thị trấn C, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Đình T và Ngô Đình A1 không phải nộp. Hoàn trả cho ông Ngô Đình A1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Trầm Phú L1 nộp theo Biên lai thu số 0000128 ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

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.HCM; (1)
- TAND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- VKSND tỉnh Vĩnh Long; (1)
- THADS tỉnh Vĩnh Long; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh