

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1133/2025/DS-PT  
Ngày 11 - 9 - 2025  
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là  
quyền sử dụng đất và tài sản gắn  
liền với đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Sỹ Trứ

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tài;  
Ông Phan Trí Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Phương Hợp – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 677/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025 về việc “tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4648/2025/QĐ-PT ngày 12/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15049/2025/QĐ-PT ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Xuân N, sinh năm 1959; CCCD: 074159003008; đăng ký thường trú: số G, đường T, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: số C, Đường số A, Khu tái định cư Đ, khu phố Đ, phường L, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; CCCD: 079075007805; cư trú tại: Số A, lô B, CC D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Anh Hồ Minh H, sinh năm 1996; CCCD: 074.096.001028; cư trú tại: Số I, Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 14/01/2025).

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị Xuân L, sinh năm 1962; CCCD: 074162000673; cư trú tại: số H, đường P, tổ B, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Phan Nhân Q1, sinh năm 1979; cư trú tại: số F, đường L, tổ D, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 10/4/2025), có mặt.

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

1. Ông Dương Thanh N1, sinh năm 1959; cư trú tại: số H, đường P, tổ B, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2. Ông Trương Công Nhật Q2, sinh năm 1993; đăng ký thường trú: Thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ liên lạc: số H, đường T, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Lê Trung T, sinh năm 1956, có mặt;

2. Bà Huỳnh Thị Xuân T1, sinh năm 1957, vắng mặt;

Cùng cư trú tại: số C, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1967, có mặt;

4. Bà Nguyễn Anh T2, sinh năm 1965, có mặt.

Cùng cư trú tại: số G, đường T, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Hồ Thành L1, sinh năm 1985; cư trú tại: ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Huỳnh Thị Xuân L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 01 năm 2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Xuân N là chị ruột của bà Huỳnh Thị Xuân L. Năm 1999, bà N có nhận chuyển nhượng của cha mẹ là cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 một phần đất có diện tích khoảng 190m<sup>2</sup>, gồm đất thổ cư có diện tích 158,5m<sup>2</sup> (đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và căn nhà gắn liền với đất tại số B, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương và khoảng 32m<sup>2</sup> đất trống chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà, đất thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm bà N nhận chuyển nhượng nhà, đất nói trên thì do bà N đang định cư tại nước ngoài (Cộng hòa P), không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên bà N có nhờ em ruột là bà Huỳnh Thị Xuân L đứng tên dùm nhà, đất nêu trên. Khi nhờ bà L đứng tên dùm nhà, đất thì bà N và bà L có lập “Giấy giữ hộ tài sản” vào ngày 11/5/1999 và được Ủy ban nhân dân phường P, thị xã T xác nhận ngày 12/5/1999. Giấy giữ hộ tài sản chỉ ghi phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 158m<sup>2</sup> mà không ghi phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32m<sup>2</sup>. Khoảng năm 2000, bà N tháo dỡ căn nhà cũ và xây lại căn nhà mới như hiện nay; khi xây lại nhà mới thì bà N cho xây hết phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng trong đó có cả phần đất nông nghiệp 32m<sup>2</sup>; tại phần đất khoảng 32m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp) này thì bà N xây thành 02 căn phòng ngủ gắn liền với phần nhà phía trước. Do bà L đứng tên nên quá trình xây dựng bà L đứng ra ký kết các giấy tờ về xây dựng.

Ngày 10/7/2001, bà L được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Năm 2018, bà L xin cấp đổi và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/11/2018. Năm 2024, bà L đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và đồng ý cho bà N cập nhật phần đất 32m<sup>2</sup>, bà L đã ký giấy tờ và ủy quyền cho người do bà N thuê để đứng ra làm thủ tục và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) ngày 13/8/2024 với diện tích là 189,4m<sup>2</sup>.

Năm 2023, bà L cho ông Trương Công N2 Quyền thuê nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, tiền đặt cọc thuê nhà và tiền thuê nhà hàng tháng, bà L đều giao cho bà N, hợp đồng thuê nhà hiện nay do bà L cất giữ.

Ngoài ra, để xác định nhà đất trên là của bà N, bà L cùng chồng là ông Dương Thanh N1 đã lập di chúc để lại nhà, đất trên cho 02 con ruột của bà N1 theo Di chúc ngày 10/7/2018 được công chứng số 9301, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Nay, bà N1 đã được Nhà nước Việt Nam cấp Căn cước, đủ điều kiện được sở hữu tài sản tại Việt Nam nên bà N1 có yêu cầu bà L trả lại đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà N1 và đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng sang tên nhà

đất này lại cho bà N1. Yêu cầu này của bà N1 được thể hiện tại Văn bản gửi bà L ngày 15/12/2024, cụ thể bà N1 có yêu cầu bà L hoàn trả lại tài sản cho bà N1 là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2 và căn nhà gắn liền với đất, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; đến ngày 21/12/2024, bà L có Văn bản phúc đáp lại cho bà N1 là đồng ý trả lại nhà đất cho bà N1 đúng theo thỏa thuận tại Giấy giữ hộ tài sản vào ngày 11/5/1999, tuy nhiên bà L không đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng sang tên nhà đất trên cho bà N1.

Bà Huỳnh Thị Xuân N khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Huỳnh Thị Xuân L phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Xuân N quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo diện tích đo đạc thực tế là 189,4m<sup>2</sup>.

- Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/8/2024 cho bà Huỳnh Thị Xuân L để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Xuân N.

*Tại đơn phản tố ngày 23 tháng 4 năm 2025 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ngày 11/5/1999, giữa bà L và bà N có lập văn bản "Giấy giữ hộ tài sản" có nội dung: Bà L nhận giữ hộ cho bà N một miếng đất có diện tích 158m<sup>2</sup> tại địa chỉ: số B, phường P, T, tỉnh Bình Dương (nay là số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P thời điểm lúc bấy giờ sau đó bà N đi Pháp định cư.

Đến ngày 10/7/2001, bà L được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 504/CN/2001, với tổng diện tích 158,5m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 91,86m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: cấp III.

Đến năm 2018, bà L đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 852010 (số vào sổ cấp GCN: CS13270) ngày 28/11/2018 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, diện tích 158,5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích xây dựng: 91,86m<sup>2</sup>, nhà cấp: IV.

Trước thời điểm bà N và L ký Giấy trông giữ hộ tài sản ngày 11/5/1999, thì ngày 14/4/1999 cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 (*là cha mẹ của bà N và bà L*) có chuyển nhượng cho bà L một phần diện tích đất 32m<sup>2</sup> theo giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp, được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 14/4/1999. Phần đất này nằm phía sau và riêng biệt với phần đất của bà N được bà L giữ hộ.

Sau hơn 26 năm quản lý, trông nom tài sản cho bà N vì bà N không ở Việt Nam (*định cư ở C Pháp*), bà L luôn làm tròn trách nhiệm của người trông giữ tài

sản đối với phần diện tích 158,5m<sup>2</sup>; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, quản lý đất không để tranh chấp... làm giá trị bất động sản tăng lên đáng kể.

Đến năm 2023, vì có nhu cầu chỉnh lý lại thông tin thửa đất nên bà N đề nghị bà L ủy quyền cho ông Hồ Thành L1 để thực hiện việc cập nhật thông tin thửa đất cũng như các thủ tục cần thiết theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2023 tại Phòng C3 tỉnh Bình Dương. Do ông L1 không biết phần diện tích đất phía trước 158,5m<sup>2</sup> của bà N nhờ bà L giữ hộ và phần diện tích đất phía sau 32m<sup>2</sup> là riêng biệt nên đã cập nhật luôn 02 phần diện tích trên thành 01 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có tổng diện tích là 189,4m<sup>2</sup> (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hiện tại do bà N giữ*).

Hiện nay, bà N về nước và yêu cầu bà L trả lại tài sản. Bà L luôn có thiện chí trả lại tài sản là phần diện tích đất mà bà L trông giữ hộ là 158,5m<sup>2</sup> và yêu cầu bà N trả một khoản tiền cho việc trông giữ tài sản trong 26 năm qua nhưng bà N không đồng ý và đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, theo diện tích đo đạc thực tế và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà L để cấp lại cho bà N. Bà L phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết một số yêu cầu như sau:

- Bà L đồng ý trả lại cho bà N phần diện tích 158,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 852010 (số vào sổ cấp GCN: CS13270) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2018 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2.

- Phần diện tích 32m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 30,9m<sup>2</sup>) bà L nhận chuyển nhượng của cụ B và cụ T3 thì thuộc quyền quản lý sử dụng của bà L. Trường hợp bà N muốn nhận chuyển nhượng lại phần diện tích này thì hai bên thương lượng về số tiền chuyển nhượng.

- Bà N phải có nghĩa vụ trả tiền trông nom tài sản cho bà L từ năm 1999 cho đến thời điểm hiện nay. Tương ứng với một nửa số tiền tăng lên của giá trị bất động sản sau khi trừ đi số tiền bà N đã bỏ ra mua bất động sản đó. Cách tính như sau:

- + Năm 1999, đường T là đường loại 2, vị trí 1, giá đất Nhà nước ban hành là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; 158,5m<sup>2</sup> tương ứng với số tiền 951.000.000 triệu đồng (chín trăm năm một triệu đồng).

- + Năm 2025, đường T là đường L, vị trí 1, giá đất Nhà nước ban hành là 34.910.000 đồng/m<sup>2</sup>; 158,5m<sup>2</sup> tương ứng với số tiền 5.533.000.000 đồng.

Số tiền tăng lên của giá trị bất động sản là: 5.533.000.000 đồng - 951.000.000 đồng = 4.582.000.000 đồng. Vậy số tiền mà N có nghĩa vụ thanh toán cho bà L là 4.582.000.000 đồng : 2 = 2.291.000.000 đồng.

*Đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Xuân L, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân N do ông Trương Nhật Q và anh Hồ Minh H làm đại diện hợp pháp trình bày:*

Phía bà Huỳnh Thị Xuân N không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Xuân L, bởi các lý do sau:

*Thứ nhất*, đối với phần 32m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 30,9m<sup>2</sup>):

- Bà N nhận chuyển nhượng của cha mẹ là 190m<sup>2</sup>, trong đó có 158,5m<sup>2</sup> đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, khoảng 32m<sup>2</sup> chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng này có các chị em trong gia đình gồm: Bà Huỳnh Thị Xuân T1, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Ánh T4 (em dâu), ông Lê Trung T (anh rể) biết.

- Năm 2000, bà N xây nhà mới bao gồm cả phần diện tích đất 32m<sup>2</sup> hiện đang có tranh chấp (xây 02 phòng ngủ gắn liền với căn nhà phía trước. Quá trình xây dựng nhà thì ông Lê Trung T là người giám sát công trình. Tại mục 2 của Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 26, ngày 19/3/2001 của Sở Xây dựng tỉnh B có nêu “Phần công trình xây dựng phát sinh trên đất nông nghiệp, chủ công trình không nghiệm thu”, Biên bản này được bà L ký xác nhận. Thể hiện bà L biết bà N xây dựng trên diện tích đất 32m<sup>2</sup> này nhưng không phản đối.

- Theo hợp đồng thuê nhà ngày 03/7/2023 giữa bà L và ông Q2 thì diện tích đất cho thuê là 8m x 25m = 200m<sup>2</sup>, như vậy phần cho thuê đã bao gồm cả 32m<sup>2</sup> trên. Tuy nhiên, bà L giao toàn bộ số tiền thuê nhà cho bà N.

- Bà L hoàn toàn không quản lý, sử dụng 32m<sup>2</sup>, không đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước. Chỉ có bà N quản lý, sử dụng, kê khai và đăng ký và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Mỗi lần về Việt Nam bà N đều sử dụng 02 căn phòng ngủ này.

- Bà L không sử dụng, quản lý hay sở hữu phần đất nào liền kề với diện tích đất 32m<sup>2</sup> này. Phần đất này không có lối đi và bị bao bọc bởi các bất động sản khác của bà N.

- Việc bà L đứng tên mua phần đất 32m<sup>2</sup> này từ cha mẹ do bà N đi Pháp nên phải để lại toàn bộ tài sản đất đai cho bà L giữ hộ.

*Thứ hai*, về công trông nom tài sản:

- Theo Văn bản ngày 21/12/2024, bà L gửi cho bà N thì bà L đồng ý trả nhà cho bà N và đã không nêu điều kiện lợi ích nào về việc giữ hộ tài sản này.

- Bà L chỉ đứng tên về mặt giấy tờ. Không quản lý, giữ gìn, trông nom tài sản. Từ năm 2001 đến năm 2017 thì chính vợ chồng ông Đ, bà T4 là người trông coi nhà. Trong suốt thời gian đó, bà L không hề đến căn nhà trên. Năm 2018 thì nhà đã cho thuê, con bà L là chị Dương Hồng L2 thu tiền thuê nhà và được bà N trả công 2.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 4/2025 đến nay thì bà L2 đang chiếm giữ tài sản, không chuyển cho bà N.

- Việc thực hiện thủ tục cập nhật diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> là do bà N thuê ông Hồ Thành L1 thực hiện. Bà L không thực hiện thủ tục gì.

- Thừa đất này là của cha mẹ, bà N nhận chuyển nhượng nhằm giữ lại đất của ông bà tổ tiên và để bà N có chỗ ở khi về Việt Nam. Bà N không nhận chuyển nhượng để đầu tư, kinh doanh. Giá trị nhà đất tăng lên là do giá thị trường tăng theo thời gian, theo sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước và sự đầu tư vào cơ sở hạ tầng của Nhà nước. Bà L không có công sức đóng góp gì.

- Giữa bà L và bà N không có thỏa thuận về việc trả công nào. Việc đứng tên dùm, xuất phát từ tình cảm chị em và hoàn cảnh đặc biệt của bà N thời gian đó, không kèm theo bất kỳ điều kiện vật chất nào.

- Mặc dù không thỏa thuận trả công, nhưng bà N đã nhiều lần hỗ trợ tài chính đáng kể cho bà L từ năm 1998 đến năm 2018.

- Trên thực tế bà L còn gây thiệt hại đến tài sản của bà N, cụ thể, khi cho anh Q2 thuê nhà, bà L tự ý cho ông Q2 sửa đổi, thay đổi kết cấu căn nhà, đồng thời các tài sản trong nhà như quạt trần, máy lạnh và nhiều đồ đạc khác đều không còn.

*Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 22 tháng 4 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh N1 trình bày: Ông N1 là chồng của bà Huỳnh Thị Xuân L.*

Ngày 11/5/1999, bà L có lập văn bản "Giấy giữ hộ tài sản" với bà Huỳnh Thị Xuân N là chị của bà L. Nội dung: Bà L nhận giữ hộ cho bà N một miếng đất có diện tích 158m<sup>2</sup> tại số B, phường P, T, tỉnh Bình Dương (sau này là Số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Văn bản có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P thời điểm lúc bấy giờ sau đó bà N đi Pháp định cư.

Ngày 10/7/2001, bà Huỳnh Thị Xuân L được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 504/CN/2001, với tổng diện tích 158,5m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng: 91,86m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: cấp III. Đến năm 2018, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 852010 (số vào sổ cấp GCN: CS13270) ngày 28/11/2018 đối với thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, diện tích: 158,5m<sup>2</sup>, địa chỉ: số H đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích xây dựng: 91,86m<sup>2</sup>, nhà cấp: IV.

Trước thời điểm bà N và bà L ký Giấy trông giữ hộ tài sản ngày 11/5/1999 thì ngày 14/4/1999, cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 có chuyển nhượng cho bà L một phần diện tích đất 32m<sup>2</sup> theo giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 14/4/1999. Phần đất này nằm phía sau và riêng biệt với phần đất mà bà N nhờ bà L giữ hộ.

Sau hơn 26 năm quản lý, trông nom tài sản cho bà N vì bà N không ở Việt Nam (định cư ở nước Pháp), bà L luôn làm tròn trách nhiệm trông giữ tài sản đối với phần diện tích 158,5m<sup>2</sup> nói trên.

Đến năm 2023, vì có nhu cầu chỉnh lý lại thông tin thửa đất nên bà N đề nghị bà L uỷ quyền cho ông Hồ Thành L1 để đi thực hiện việc cập nhật thông tin thửa đất cũng như các thủ tục cần thiết theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 01/12/2023 tại Phòng C3 tỉnh Bình Dương. Do ông L1 không biết phần diện tích đất phía trước 158,5m<sup>2</sup> của bà N nhờ bà L giữ hộ và phần diện tích đất phía sau 32m<sup>2</sup> là riêng biệt nên đã cập nhật luôn 02 phần diện tích trên thành 01 và hợp nhất lại thành 01 diện tích và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do bà N giữ.

Hiện nay, bà N về nước yêu cầu bà L trả lại tài sản. Bà L luôn thiện chí trả lại tài sản là phần diện tích đất mà bà L trông giữ hộ là 158,5m<sup>2</sup> nhưng bà N không đồng ý và đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà L trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo diện tích đo đạc thực tế và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà L để cấp lại cho bà N.

Đối với yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà N, ông N không đồng ý bởi vợ ông N là bà L chỉ trông giữ hộ cho bà N phần diện tích 158,5m<sup>2</sup> thì trả lại phần diện tích đó, còn phần diện tích 32m<sup>2</sup> được bà L nhận chuyển nhượng lại thì thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công Nhật Q2 trình bày:*

Ngày 03/7/2023, ông Q2 có ký Hợp đồng thuê nhà với bà Huỳnh Thị Xuân L. Theo đó, ông Q2 thuê toàn bộ nhà, đất có diện tích 200m<sup>2</sup> tại số H, đường T, phường P, thành phố T; thời gian thuê là 03 năm; giá thuê: từ ngày 01/8/2023 đến 30/9/2023 là 15.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/10/2023 đến 31/7/2024 là 18.000.000 đồng/tháng và từ ngày 01/8/2024 đến 30/9/2026 là 19.800.000 đồng/tháng. Ông Q2 đã đặt cọc số tiền 36.000.000 đồng và trả tiền thuê nhà đầy đủ hàng tháng. Mọi giao dịch liên quan đến hợp đồng thuê nhà thông qua bà Dương Hồng L2 (bà L2 là con gái của bà L) thực hiện. Nay, trước yêu cầu của bà N và bà L thì ông Q2 yêu cầu người được giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với ông Q2.

*Người làm chứng ông Lê Trung T trình bày:* Ông T là chồng của bà Huỳnh Thị Xuân T1 và là anh rể của bà Huỳnh Thị Xuân N và bà Huỳnh Thị Xuân L. Năm 2000, bà N từ Pháp về và xây cất ngôi nhà tại phần đất của cha mẹ chuyển nhượng lại (nay là số H, đường T, phường P, thành phố T). Trong suốt thời gian thi công (liên tục), ông T là người giám sát cho công trình. Phần nhà trên làm trước và lần lượt đến 02 phòng ngủ, tất cả chi phí vật tư, công thợ đều do bà N bỏ ra, cho đến khi xong toàn bộ các hạng mục. Bà L chỉ là người đứng hộ giấy tờ cho bà N, không hề có bất kỳ một sở hữu nào trong toàn bộ khối nhà, đất của bà N.

*Người làm chứng bà Huỳnh Thị Xuân T1 trình bày:* Bà T1 là chị ruột của bà Huỳnh Thị Xuân N và bà Huỳnh Thị Xuân L. Vào năm 1999, bà T1 được cha mẹ là cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 cho biết đã chuyển nhượng cho bà N khu đất có diện tích 190m<sup>2</sup> (hiện đang có tranh chấp giữa bà N và bà L). Khu đất

gồm 02 phần: Phần đất thổ cư có diện tích 158,5m<sup>2</sup> của cha mẹ và khoảng 32m<sup>2</sup> liền kề phía sau do cha mẹ nhận chuyển nhượng lại của cụ C1 trước đó để chuyển nhượng cùng lúc cho bà N. Do bà N định cư ở C Pháp nên không đủ điều kiện đứng tên giấy tờ nhà đất tại Việt Nam, nên bà N đã nhờ bà L đứng tên hộ trên giấy tờ, pháp lý. Để đảm bảo, bà L đã viết “Giấy giữ hộ tài sản” cho bà N. Ban đầu bà L chỉ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất 158,5m<sup>2</sup>, còn phần đất khoảng 32m<sup>2</sup> chưa thể làm Giấy chứng nhận.

Năm 2000, bà N gửi tiền từ Pháp về để xây dựng căn nhà mới trên toàn bộ khu đất đã nhận chuyển nhượng (bao gồm cả phần 158,5m<sup>2</sup> và phần 32m<sup>2</sup> phía sau). Việc xây dựng diễn ra công khai, bà L hoàn toàn biết rõ căn nhà được xây dựng trên cả phần đất 32m<sup>2</sup> nhưng không có bất kỳ ý kiến phản đối nào, vì bà L biết rõ toàn bộ khu đất này là tài sản của bà N. Trong quá trình xây dựng, cơ quan đo đạc có đề nghị nhập phần đất 32m<sup>2</sup> vào chung một Giấy chứng nhận, nhưng do bà N chưa chuẩn bị đủ kinh phí vào thời điểm đó nên thủ tục hợp thửa chưa được thực hiện ngay.

Về việc quản lý, trông nom tài sản, bà T1 khẳng định, bà L chỉ là người đứng tên trên giấy tờ pháp lý giúp bà N. Bà L hoàn toàn không thực hiện bất kỳ công việc quản lý, trông nom, gìn giữ nào đối với nhà, đất này. Đồng thời, trong quá trình đứng tên, bà N vẫn gửi quà cáp bồi dưỡng cho bà L và gia đình. Từ năm 2018, bà N đồng ý cho bà L và con gái bà L là Dương Hồng L2 đứng ra thay mặt bà N để cho thuê căn nhà. Bà N đã trả tiền công quản lý việc cho thuê này cho bà L2 là 2.000.000 đồng/tháng và việc trả công này kéo dài cho đến nay.

Năm 2023, bà L đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2023 tại Phòng C3 tỉnh Bình Dương, ủy quyền cho ông Hồ Thành L1 thực hiện thủ tục hợp thửa phần diện tích 32m<sup>2</sup> vào chung với phần đất 158,5m<sup>2</sup>, cập nhật diện tích đất đúng theo hiện trạng sử dụng thực tế là 189,4m<sup>2</sup>.

*Người làm chứng ông Huỳnh Tấn Đ và bà Nguyễn Ánh T4 cùng trình trình bày:* Ông Đ và bà T4 là em ruột và em dâu của bà Huỳnh Thị Xuân N và bà Huỳnh Thị Xuân L. Nguồn gốc phần đất tranh chấp và quá trình quản lý sử dụng nhà đất như bà Huỳnh Thị Xuân T1 trình bày.

*Người làm chứng ông Hồ Thành L1 trình bày:* Ngày 01/12/2023, ông L1 có đại diện (người được ủy quyền) cho bà Huỳnh Thị Xuân L thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cập nhật, chỉnh lý biên động,... liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO852010 (số vào sổ cấp GCN: CS13270) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2018 mang tên bà Huỳnh Thị Xuân L, phần đất này có diện tích là 158,5m<sup>2</sup>. Sau khi ông L1 làm các thủ tục theo quy định của pháp luật thì đến ngày 13/8/2024 bà L được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883), với diện tích là 189,4m<sup>2</sup>. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) thì ông L1 giao lại cho bà Huỳnh Thị Xuân N. Trước khi ký hợp đồng ủy quyền với bà L thì bà N đã trao đổi, thông tin với ông L1 là nhờ ông Lập C nhập phần đất

phía sau chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L là 158,5m<sup>2</sup> để bà L trả lại luôn cho bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Xuân N về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L.

1.1. Buộc bà Huỳnh Thị Xuân L phải trả cho bà Huỳnh Thị Xuân N quyền sử dụng đất có diện tích 189,4m<sup>2</sup> (trong đó có 158,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 30,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), đất thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/8/2024 mang tên bà Huỳnh Thị Xuân L, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; đất có tứ cận:

- Phía Đông Nam giáp đất ông Phan Tấn L3 dài 0,21m và 7,99m;
  - Phía Tây Bắc giáp đường T dài 7,8m;
  - Phía Tây Nam giáp đất ông Trần Trọng K dài 23,12m;
  - Phía Đông Bắc giáp đất cụ Huỳnh Tấn B (ông Huỳnh Tấn Đ) dài 24,43m.
- (Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/8/2024 cho bà Huỳnh Thị Xuân L để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Xuân N. Bà Huỳnh Thị Xuân N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/8/2024 từ tên bà Huỳnh Thị Xuân L sang tên bà Huỳnh Thị Xuân N.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L về việc buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân N trả cho bà Huỳnh Thị Xuân L giá trị quyền sử dụng đất, diện tích đo đạc thực tế là 30,9m<sup>2</sup> theo biên bản định giá tài sản ngày 9 tháng 5 năm 2025 là 770 2.500.000 đồng và trả cho bà Huỳnh Thị Xuân L công sức trông nom, quản lý tài sản từ năm 1999 đến thời điểm hiện nay với số tiền là 2.291.000.000 đồng.

2. Tách “Hợp đồng thuê nhà” số 01-2023/HĐTN đã ký giữa bà Huỳnh Thị Xuân L và ông Trương Công N2 Quyền thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

3. Tạm giao số tiền thuê nhà hàng tháng theo “Hợp đồng thuê nhà” số 01-2023/HĐTN đã ký giữa bà Huỳnh Thị Xuân L và ông Trương Công N2 Quyền ngày 03/7/2023, bắt đầu từ tháng 5/2025 cho bà Huỳnh Thị Xuân N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/6/2025, bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải thanh toán công sức giữ gìn quản lý tài sản cho bị đơn 2.291.000.000 đồng, công nhận cho bị đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 30,9m<sup>2</sup>.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gồm: Biên bản kiểm tra và khảo sát hiện trạng diện tích sử dụng đất ngày 23/4/1999 của do Phòng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thị xã T; Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 ngày 14/4/1999; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Thị Xuân L được Phòng C3 chứng nhận ngày 20/4/1999; Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp được xác lập giữa cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 với bà Huỳnh Thị Xuân L, được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 14/4/1999; các giấy chuyển tiền ghi người chuyển là Lâm Quang S (chồng bà N) cho người nhận là Huỳnh Thị Xuân L và một số tài liệu khác có liên quan.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Thời điểm năm 1999, phần đất 158m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất 32m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả hai phần đất này là của cụ T3, cụ B và chuyển nhượng cho bà N nhưng do thời điểm này bà N cư trú ở nước ngoài nên không đứng tên quyền sử dụng đất ở Việt Nam mà nhờ bà L đứng tên giữ. Bà L yêu cầu tính công sức giữ gìn tài sản và công nhận diện tích 30,9m<sup>2</sup>, yêu cầu này là không có căn cứ, bởi lẽ bà L không trực tiếp trông nom tài sản này mà do các anh em bà N là bà Huỳnh Thị Xuân T1, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Ánh T4 (em dâu), ông Lê Trung T trông nom, phụ bà N trong quá trình xây dựng nhà cửa. Quá trình sử dụng đất, bà N tiến hành thủ tục xây dựng nhà trên cả hai phần đất, tiến hành thủ tục về đất đai, cho thuê nhà, bà L đều không có ý kiến và

yêu cầu gì nên điều đó chứng tỏ đây là tài sản của bà N nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 189m<sup>2</sup>, trong đó phần đất 158m<sup>2</sup> bị đơn đã đồng ý trả cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Riêng 30,9m<sup>2</sup>, theo giấy tờ thì cụ T3, cụ B chuyển nhượng cho bà L, nhưng thực tế bà L không trực tiếp sử dụng, khi bà N tiến hành thủ tục xây nhà, nhập thửa đất, cho ông Q2 thuê nhà thì bà L cũng không có ý kiến gì về phần đất 30,9m<sup>2</sup> và phần đất này cũng không tiếp giáp đất bà L, không tiếp giáp đường công cộng mà chỉ tiếp giáp phần đất 158m<sup>2</sup> nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Công Nhật Q2 có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thanh N1, người làm chứng Huỳnh Thị Thanh X, Hồ Thành L1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 189,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2, tại phường P, thành phố T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/8/2024 cho bà Huỳnh Thị Xuân L, gồm 02 phần: Phần đất có diện tích 158,5m<sup>2</sup> (đất ở đô thị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 852010 (số vào sổ cấp GCN: CS13270) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2018, đất thuộc thửa số: 119, tờ bản đồ số: 2 và phần đất có diện tích 30,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) có nguồn gốc là của cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 (hai cụ là cha, mẹ của bà Huỳnh Thị Xuân N và bà Huỳnh Thị Xuân L) chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Xuân L.

[2.2] Quá trình tổ tụng các đương sự thống nhất xác định: Vào ngày 11/5/1999, bà N và bà L lập “Giấy giữ hộ tài sản” và được Ủy ban nhân dân phường P, thị xã T xác nhận ngày 12/5/1999, theo đó bà L đứng tên chủ quyền nhà đất có diện tích 158m<sup>2</sup> đất thổ cư tại số B, phường P, thị xã T (nay là số H, đường T, phường P, thành phố T) dùm bà N. Khoảng năm 2000, bà N tháo dỡ căn nhà cũ và bỏ tiền ra xây dựng lại căn nhà mới như hiện nay. Ngày 10/7/2001, bà L được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 504/CN/2001, với tổng diện tích 158,5m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 91,86m<sup>2</sup>, nhà cấp III. Bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 852010 (số vào sổ cấp GCN: CS13270) ngày 28/11/2018, đất thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 2, với diện tích 158,5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: số H, đường T, tổ D, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích xây dựng 91,86m<sup>2</sup>, nhà cấp IV. Ngày 01/12/2023, theo yêu cầu của bà N, bà L đã ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Hồ Thành L1 để thực hiện việc cập nhật thông tin thửa đất; đến ngày 13/8/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 272986 (số vào sổ cấp GCN: CN19883) với diện tích là 189,4m<sup>2</sup> đứng tên bà Huỳnh Thị Xuân L. Ngoài ra, các bên còn thống nhất từ năm 2023 bà L ký hợp đồng cho ông Trương Công N2 Quyền thuê nhà, đất nêu trên, toàn bộ tiền đặt cọc để thuê nhà, tiền thuê nhà hàng tháng đều do bà N và bà Dương Hồng L2 con bà L tự thỏa thuận, không liên quan đến bà L. Sự thống nhất và thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân N và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L, xét thấy:

Đối với phần diện tích đất 158,5m<sup>2</sup> (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất: Bà L đồng ý trả lại cho bà N nên ghi nhận thống nhất thỏa thuận của các đương sự.

Đối với phần đất có diện tích 30,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm), gắn liền với đất là một phần căn nhà có diện tích 26m<sup>2</sup>: Theo bà N trình bày thì năm 1999, bà N có nhận chuyển nhượng của cha mẹ là cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 một phần đất có diện tích khoảng 190m<sup>2</sup>, gồm đất thổ cư có diện tích 158,5m<sup>2</sup> (đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và khoảng 32m<sup>2</sup> đất trồng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay đo đạc thực tế là 30,9m<sup>2</sup>). Khi nhờ bà L đứng tên dùm toàn bộ diện tích nhà đất nói trên thì bà N và bà L chỉ có lập “Giấy giữ hộ tài sản” vào ngày 11/5/1999 đối với phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 158,5m<sup>2</sup>, không ghi phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30,9m<sup>2</sup>. Bà L cho rằng: trước thời điểm bà N và bà L ký “Giấy giữ hộ tài sản” ngày 11/5/1999 thì ngày 14/4/1999, cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 có chuyển nhượng cho bà L một phần diện tích đất 32m<sup>2</sup> theo Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp, được Ủy ban nhân dân phường

P xác nhận ngày 14/4/1999, phần đất này nằm phía sau và riêng biệt với phần đất của bà N được bà L giữ hộ nên đây là tài sản của bà L.

Phần đất tranh chấp diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất 48m<sup>2</sup> do cụ B và cụ T3 nhận chuyển nhượng từ cụ Huỳnh Minh C1 vào ngày 16/11/1993; đến ngày 14/4/1999, cụ B và cụ T3 lập “Tờ chuyển nhượng QSD đất nông nghiệp” để chuyển nhượng cho bà L 32m<sup>2</sup>. Hiện nay, cả cụ B và cụ T3 đã chết nên không thể xác định cụ B và cụ T3 là chuyển nhượng cho bà L hay bà N. Tuy nhiên, tại “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và sản xuất” ngày 16/11/1993 được lập giữa cụ B, cụ T3 và cụ C1 thể hiện rất rõ mục đích chuyển nhượng 48m<sup>2</sup> đất là “*Để phần đất đôi bên được vuông vức*”. Quá trình giải quyết vụ án, phía bà N và bà L đều xác định phần đất 32m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 30,9m<sup>2</sup>) nối liền phía sau phần đất 158,5m<sup>2</sup> của bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất 30,9m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bị vây bọc bởi các bất động sản khác mà không có lối đi qua; phần đất 30,9m<sup>2</sup> này cũng không giáp ranh với đất của bà L.

Mặt khác, tại thời điểm tháng 4/1999, cụ Huỳnh Tấn B và cụ Nguyễn Thị T3 lập Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ghi ngày 14/4/1999 để chuyển nhượng phần đất diện tích 158,5m<sup>2</sup> (phần này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà L; đồng thời ký Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp diện tích 32m<sup>2</sup> (phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm phía sau phần đất diện tích 158,5m<sup>2</sup>) cho bà L, được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 14/4/1999. Như vậy có căn cứ xác định cùng thời điểm tháng 4/1999 cụ B, cụ T3 lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 190m<sup>2</sup> cho bà N nhưng giấy tờ do bà L đứng tên là có thật.

Bà N cho rằng, bà N là người nhận chuyển nhượng của cụ B và cụ T3 190m<sup>2</sup> đất (trong đó có 158m<sup>2</sup> đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 32m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được các anh chị em trong gia đình của bà N và bà L gồm: Bà Huỳnh Thị Xuân T1 (chị gái), ông Huỳnh Tấn Đ (em trai), bà Nguyễn Ánh T4 (em dâu) và ông Lê Trung T (anh rể) xác nhận. Do thời điểm này bà N là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không được đứng tên quyền sử dụng đất ở Việt Nam nên nhờ bà L đứng tên, lời trình bày của bà N là có căn cứ, phù hợp với lời khai của người làm chứng và quá trình quản lý sử dụng đất của bà N, cụ thể: Năm 2000, bà N tiến hành đập bỏ căn nhà cũ để xây dựng căn nhà mới, trong đó bà N xây dựng trên cả phần đất đang có tranh chấp là 30,9m<sup>2</sup>. Quá trình xây dựng nhà thì bà L là người ký các hợp đồng thi công, còn ông Lê Trung T (anh rể) là người giám sát công trình. Tại mục 2 của Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 26, ngày 19/3/2001 của Sở Xây dựng tỉnh B có nêu “*Phần công trình xây dựng phát sinh trên đất nông nghiệp (chủ công trình không nghiệm thu)*”, Biên bản này được bà L ký xác nhận (bút lục 45). Điều này thể hiện bà L biết bà N xây dựng trên diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> đang có tranh chấp này nhưng không phản đối. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 27/5/2025 (bút lục 372-373), người đại diện hợp pháp của bà L xác định: “*Hai căn nhà (02*

phòng ngủ) do anh rể bà L kêu thợ xây dựng nhưng tiền do bà N gửi về. Bà N và bà L có mối quan hệ chị em nên bà N có thỏa thuận miệng với bà L xin xây dựng thêm 02 phòng ngủ để mở rộng và tăng giá trị của căn nhà, sau này có giá bán sẽ trả lại số tiền tương đương với giá trị 32m<sup>2</sup> đất cho bà L”. Lời trình bày này của người đại diện hợp pháp cho bà L đã khẳng định bà N bỏ tiền ra xây 02 phòng ngủ trên phần đất 30,9m<sup>2</sup> đang có tranh chấp; riêng việc thỏa thuận bằng lời nói giữa bà N và bà L là sau này bà N sẽ trả lại giá trị đất cho bà L thì không được phía bà N thừa nhận, còn phía bà L cũng không có chứng cứ để chứng minh. Ngày 03/7/2023, bà L ký Hợp đồng thuê nhà với ông Trương Công Nhật Q2 (bút lục 46-49); tại Văn bản ngày 21/12/2024 gửi cho bà N (bút lục 105) và quá trình giải quyết vụ án, phía bà L thừa nhận “Toàn bộ số tiền cọc bà đã nhận và tiền lợi nhuận cho thuê hàng tháng đều được chuyển qua tài khoản ngân hàng của Bà, có sao kê qua ngân hàng”. Theo hợp đồng thuê nhà ngày 03/7/2023 giữa bà L và ông Q2 thì diện tích đất bà L cho anh Q2 thuê là 200m<sup>2</sup>, như vậy phần cho thuê đã bao gồm cả phần đất 30,9m<sup>2</sup> đang có tranh chấp nhưng bà L lại giao toàn bộ số tiền thuê nhà cho bà N mà không có ý kiến gì liên quan đến phần cho thuê và tài sản gắn với diện tích 30,9m<sup>2</sup> này. Ngoài ra, tại “Văn bản yêu cầu hoàn trả tài sản” đề ngày 15/12/2024 bà N gửi cho bà L (bút lục 103) thể hiện: “Theo thỏa thuận tại giấy giữ hộ tài sản ngày 11/5/1999, tôi sử dụng tiền cá nhân để mua miếng đất có diện tích 189,4m<sup>2</sup> sử dụng thổ cư nằm tọa lạc tại B phường P, T, tỉnh Bình Dương. Nay là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ số H, đường T ... có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO272986 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 13/8/2024 (Sau đây gọi là “Tài sản”). Tài sản trên được bà L cam kết đứng tên và giữ hộ tài sản cho tôi”. Mặc dù, bà N nêu rõ diện tích đất yêu cầu bà L trả lại là 189,4m<sup>2</sup>, nhưng tại Văn bản trả lời ngày 21/12/2024 (bút lục 104-105), bà L không có ý kiến gì về diện tích đất 189,4m<sup>2</sup> mà bà N yêu cầu bà L trả lại, bà L cũng chỉ yêu cầu bà N có trách nhiệm về quyền và nghĩa vụ của người thứ ba đang thuê nhà và chịu mọi chi phí công chứng liên quan đến việc hoàn trả tài sản.

Từ những nội dung được phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định phần đất 30,9m<sup>2</sup> là do bà N nhận chuyển nhượng của cụ B, cụ T3 và một phần căn nhà có diện tích 26m<sup>2</sup> gắn liền với diện tích đất 30,9m<sup>2</sup> này do bà N bỏ tiền ra xây dựng. Do đó, việc bà N yêu cầu bà L trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 189,4m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm cả phần đất trồng cây lâu năm là 30,9m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ. Yêu cầu phản tố của bà L yêu cầu bà N trả cho bà L giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 30,9m<sup>2</sup> là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Xuân L về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Xuân N phải thanh toán cho bà L tiền trông nom tài sản (đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất giữ hộ là 158,5m<sup>2</sup>) từ năm 1999 cho đến thời điểm hiện nay, bởi lẽ: Bà L cho rằng, bà N là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên nhờ bà L đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý tài sản tại Việt Nam nên được hưởng công sức đóng góp làm tăng giá trị tài sản với số tiền là:

2.291.000000 đồng được áp dụng theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; tuy nhiên, các tình tiết và nội dung vụ việc trong Án lệ số 02/2016/AL không giống với tình tiết và nội dung của vụ án này nên bà L yêu cầu áp dụng án lệ là không phù hợp.

Mặt khác, mặc dù bà N nhờ bà L đứng tên quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà L không trực tiếp quản lý, trông nom. Việc trông coi nhà đất, công trình khi xây dựng nhà vào năm 2000 do ông Lê Trung T đảm nhận; từ năm 2000 cho đến năm 2017 do vợ chồng ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Ánh T4 đảm nhận; từ năm 2017 cho đến nay thì nhà, đất được cho thuê và người nhận tiền cho thuê là do bà N. Điều này được những người làm chứng là ông Lê Trung T, bà Huỳnh Thị Xuân T1, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Nguyễn Ánh T4 xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ về quá trình quản lý tài sản nhưng bị đơn và người đại diện hợp pháp không cung cấp được tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Như phân tích nêu trên thì bà L không có công sức gì ngoài việc đứng tên dùm bà N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế giá trị nhà đất tăng lên là do giá thị trường tăng theo thời gian, theo sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước và sự đầu tư vào cơ sở hạ tầng của Nhà nước.

[2.5] Đối với “Hợp đồng thuê nhà” số 01-2023/HĐTN đã ký ngày 03/7/2023 giữa bà Huỳnh Thị Xuân L và ông Trương Công N2 Quyền thể hiện quá trình giải quyết vụ án, cả bà N và bà L đều thừa nhận bà N là người nhận tiền cọc, nhận tiền thuê nhà hàng tháng. Tại Văn bản gửi cho bà N ngày 21/12/2024, bà L có yêu cầu bà N “... có trách nhiệm thỏa thuận và tiếp tục ký cho thuê tài sản với bên thứ ba đang thuê, gắn liền với mọi quyền lợi và nghĩa vụ trong thời gian thuê còn lại của hợp đồng thuê trước đó”. Hiện nay, ông Q2 và bà N cũng như bà L không ai có yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê nhà này nên Hợp đồng thuê nhà đã ký ngày 03/7/2023 giữa bà L và ông Q2 được tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Xuân L là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Huỳnh Thị Xuân L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Xuân L là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15 TP.Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 15 - TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- VT (2);
- Lưu: Hồ sơ.28

(17)

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

**Lê Sỹ Trứ**