

Bản án số: 288/2026/DS-PT  
Ngày: 13 - 4 - 2026  
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, đòi tài sản”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA PHỨC 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 Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh  
Bà Bùi Thị Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 433/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Thái C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: S, C K.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số D L, khu phố G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:**

1. Ông Trương Đình H, sinh năm 1973 (vắng mặt);

2. Bà Lê Thị Thái N, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường T, khu phố G, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp).

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

1. Ông Lương Thái N1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C tổ A, ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp).

2. Ngân hàng C1 – Chi nhánh T5 – Phòng G1.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Từ Thiên T1 – Giám đốc

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Hồ Hồng G – Cán bộ quan hệ khách hàng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Thái C.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn Lê Thị Thái C có đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bảo Q trình bày:*

Vào khoảng năm 2015, bà C có gửi tiền về Việt Nam (thời gian quá đã lâu nên hiện nay bà không còn giữ những biên nhận chuyển tiền) nhờ chị ruột và anh rể là bà Lê Thị Thái N và ông Trương Đình H nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm thửa đất 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp A xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp giấy chứng nhận: CS008789 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2016 cho bà Lê Thị Thái N, sinh năm 1977 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này bà N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Thanh P1 vào năm 2016. Việc bà C cho bà N và ông H đứng tên giùm những người trong nhà đều biết. Nay bà C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất của Lê Thị Thái C.

- Buộc bà Lê Thị Thái N và ông Trương Đình H thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà C.

*Bị đơn có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Ngọc P trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14 là do bà N và ông H mua lại của bà Nguyễn Ngọc T2 vào năm 2016 với giá 65 triệu đồng, thửa đất này không liên quan gì đến nguyên đơn và bên bị đơn không đứng tên giùm. Hiện nay bà N và ông H đã

vay vốn ngân hàng và có thể chấp quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 14 nêu trên cho Ngân hàng C1 – Chi nhánh T5 – Phòng G1.

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

- Ông Lương Thái N1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2024: Ông N1 là người canh tác trên phần đất tranh chấp tại thửa 247, tờ bản đồ số 14. Khi trồng cây trên đất ông có hỏi ý kiến bà Lê Thị Thái C và được biết bà C đã bỏ tiền ra mua phần đất trên nhưng không đứng tên được nên nhờ bà Lê Thị Thái N đứng tên giùm. Đối với tranh chấp nêu trên nếu Tòa án xác định phần đất thuộc quyền sở hữu của ai thì ông N1 cũng không có ý kiến gì và đồng ý di dời cây trồng trên đất nếu có yêu cầu. Ông N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ngân hàng C1 – Chi nhánh T5 – Phòng G1 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 09/9/2024: Ngân hàng không có ý kiến gì đối với việc khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa xác định tài sản thế chấp là thửa số 247, tờ bản đồ số 14 của nguyên đơn thì Ngân hàng yêu cầu bà N và ông H trả lại khoản vay tương ứng với tài sản thế chấp là thửa số 247, tờ bản đồ số 14 diện tích 70,1m<sup>2</sup> cho Ngân hàng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thái C về các yêu cầu sau:

- Công nhận thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng đất của Lê Thị Thái C.

- Buộc bà Lê Thị Thái N và ông Trương Đình H thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà C.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2025 nguyên đơn bà Lê Thị Thái C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thái C (có ông Lê Bảo Q là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Bị đơn ông Trương Đình H và bà Lê Thị Thái N (có bà Nguyễn Ngọc P là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề sau: Chưa lấy lời khai của người bán đất, chưa

cho đối chất những người trong gia đình về việc bị đơn đứng tên quyền sử dụng đất giùm cho nguyên đơn, giá chuyển nhượng lô đất có 65.000.000 đồng nên việc bị đơn xác nhận số tiền nguyên đơn chuyển về là phù hợp, bị đơn đã đứng tên giùm nhiều phần đất khác cho nguyên đơn, nguyên đơn và bị đơn là chị em nên tin tưởng nhau. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền 157.000.000 đồng nguyên đơn gửi về làm gì, chưa định giá việc xây dựng nhà để làm rõ số tiền 157.000.000 đồng còn lại là bao nhiêu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp là do bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà T2, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh địa chỉ bà T2 theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng bà T2 không có mặt ở địa chỉ trên, việc nguyên đơn gửi tiền về là để chăm lo cha mẹ tại Việt Nam. Đề nghị Hội đồng xét xử 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 giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn bà Lê Thị Thái C cho rằng phần đất thuộc thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS008789 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/8/2016 cho bà Lê Thị Thái N là do bà C gửi tiền từ nước ngoài về Việt Nam, nhờ bà N mua và đứng tên giùm. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất trên cho bà C, buộc bị đơn ông Trương Đình H và bà Lê Thị Thái N thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

[3] Bị đơn ông Trương Đình H và bà Lê Thị Thái N cho rằng phần đất trên do bị đơn nhận chuyển nhượng, không thừa nhận việc đứng tên giùm

nguyên đơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

[4.1] Tại các biên bản lời khai và biên bản hoà giải, bà C cho rằng vào khoảng năm 2015, bà C có gửi tiền về Việt Nam nhờ bà Lê Thị Thái N và ông Trương Đình H (chị ruột và anh rể bà C) nhận chuyển nhượng và đứng tên giữ 05 thửa đất, trong đó có thửa đất 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc thửa đất này bà N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Thanh P1 vào năm 2016. Việc bà C cho bà N và ông H đứng tên giữ những người trong nhà đều biết, nguồn tiền bà N và ông H mua đất do bà chuyển tiền từ nước ngoài về. Trong 05 thửa đất trên bà N và ông H đã chuyển lại cho bà đứng tên 03 thửa đất là thửa 204, 205, 206 còn lại 02 thửa trong đó thửa 247 bà N và ông H không chuyển cho bà C.

[4.2] Ông H, bà N cho rằng nguồn gốc thửa đất này ông, bà mua của bà T2 và ông P1 từ nguồn tiền của ông bà, giá chuyển nhượng diện tích đất này là 65.000.000 đồng, phần đất này không liên quan gì đến việc bà C gửi tiền về.

[4.3] Theo các giấy ủy quyền vào ngày 29/7/2014 và ngày 13/8/2014 giữa bà Lê Thị Thái C và bà Lê Thị Thái N có nội dung: Bà C cho chị ruột là Lê Thị Thái N được toàn quyền sử dụng 02 số tài khoản 150-14849076547 và 150114849067951 của bà C đứng tên tại Ngân hàng E. Bà C và bà N đều trình bày việc ủy quyền này để bà N được sử dụng tiền trong tài khoản thực hiện công việc thay cho bà C là lo chi phí cho cha mẹ, thực hiện việc góp hụi của bà C.

Bà C còn cho rằng sau đó bà có chuyển tiền số tiền 157.000.000 đồng vào khoản để nhờ bà N nhận chuyển nhượng và đứng tên giữ thửa đất 247. Theo nội dung sao kê tài khoản (bút lục 171) thể hiện từ ngày 04/01/2016 đến ngày 04/5/2016 bà C có gửi vào số tài 150114849076547 tổng số tiền 157.000.000 đồng nhưng không thể hiện nội dung chuyển tiền. Bà N xác định từ lần rút đầu tiên đến lần rút cuối cùng, bà đã rút tổng số tiền 356.900.000 đồng, trong đó có số tiền 157.000.000 đồng, ngoài việc lo chi phí cho cha mẹ, góp hụi của bà C thì bà C có nhờ bà và ông H san lấp cát xây tường rào và căn nhà kiên cố trên đất của bà C vào năm 2015, 2016 được bà Nguyễn Thị Tuyết T3 (là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng tại ấp A, xã X) và chính quyền địa phương xã X xác nhận. Việc bà N, ông H xây nhà và tường rào cho bà C cũng được bà Lê Thị Tuyết T4 xác nhận.

Các biên bản xác minh lời khai của các chị em, bà N và bà C đều cho rằng bà C có gửi tiền về mua đất nhưng không thể hiện mua phần đất nào. Bà C cho rằng bà N đứng tên giữ 05 thửa đất và sang tên cho bà 03 thửa đất thuộc thửa 204, 205 và 206 tại Ấp A, xã T, thành phố M, nhưng bị đơn cho rằng việc sang tên đối với 03 thửa đất thuộc thửa là do chuyển nhượng.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 06/6/2016 tại Văn phòng C2 thể hiện: Bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn

Thanh P1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thái N thừa đất số 247 tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup> tại Ấp A xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có xác minh địa chỉ và tìm kiếm địa chỉ của bà Nguyễn Ngọc T2 để lấy lời khai nhưng không tìm được địa chỉ. Tòa án nhiều lần triệu tập bà T2 để làm rõ sự việc trên nhưng bà T2 không đến Tòa án nên không thể tiến hành lấy lời khai đối chất được.

Do bị đơn không thừa nhận việc đứng tên giùm và nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thái C;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 99, Điều 100 luật Đất đai năm 2013, 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thái C về các yêu cầu sau:

- Công nhận thừa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích 70,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thừa đất tại ấp A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường T, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng đất của Lê Thị Thái C.

- Buộc bà Lê Thị Thái N và ông Trương Đình H thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà C.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Thái C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001978 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- NĐ (1);
- BĐ (2);
- NLQ (2);
- Lưu (10) 20b (ÁnTTKY).

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

**Phạm Thị Duyên**