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: 594/2025/DS-PT
Ngày: 14 - 11 - 2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sở hữu ở và quyền sử dụng đất ở".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – 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 Cao Minh Trí – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 459/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Tranh chấp chia tài ản chung là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa 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: 124/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Quách Châu D, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Vũ Quý T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số C C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang).

Chỗ ở hiện nay: Số: 6/36 đường C -CL, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Bà Kim Ngọc P, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Bà Kim Ngọc C, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Vũ Quý T1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số C C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang).

Chỗ ở hiện nay: Số: 6/36 đường C -CL, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Trương Tấn Đ, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Trương Khả Di Q, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành ph T6, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long).

4. Bà Trương Khả Di Q1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ: K, H Lalysos R (Hy Lạp)

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà Q1, ông Q: Bà Kim Ngọc P, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long).

5. Trương Khả Di Q2, sinh năm 2007 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q2: Bà Kim Ngọc P, sinh năm 1964 và ông Trương Tấn Đ, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long)

6. Bà Lâm Tú M, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: B R ct, 916, A, tx, 76006, USA.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Bà Trần Thanh T2, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B M, Khu phố C, B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là phường H, tỉnh An Giang).

7. Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: Số E, đường S, khóm A, phường N, tỉnh Vĩnh Long.

8. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C P, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long).

9. Bà Kim Ngọc L, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 18140 CANOPY LN MANOR, TEXAS, 78653 - 3764, USA.

10. Bà Kim Ngọc L1, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm F, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

11. Bà Kim Ngọc M1, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

12. Ông Kim Ngọc T3, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

13. Ông Kim Ngọc T4, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Quách Châu D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Quách Châu D và lời khai của ông Vũ Quý T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ thể tại bản tự khai ngày 24/6/2020 (BL 585 - 587) và biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2022 (BL 769) trình bày:

Vào năm 2015 bà Kim Ngọc C tặng cho con là bà Quách Châu D nhà và đất diện tích đất 228,6m^2, thửa 109, tờ bản đồ số 15 -2, toạ lạc số B, Nguyễn Thị Minh K, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc căn nhà và đất này là bà Kim Ngọc C mua của bà Huỳnh Thị P1 theo hợp đồng mua bán nhà ngày 08/9/1993 với giá 17 cây vàng 24k, bà Kim Ngọc C là người trực tiếp giao vàng cho bà Huỳnh Thị P1. Trong hợp đồng mua nhà trên, hai bên thỏa

thuận bên bán phải di dời tất cả đồ vật về động sản ra khỏi căn nhà đã bán và giao nhà cho bên mua đúng ngày 20/4/1993 như đã giao kết. Nhưng trước đó bà Huỳnh Thị P1 lại ký hợp đồng bán nhà, đất này cho ông Lê Văn H. Do muốn bán nhà, đất trên cho bà Kim Ngọc C nên ngày 07/9/1993 bà Huỳnh Thị P1 với ông Lê Văn H đã làm biên bản hủy hợp đồng mua bán nhà, đất này giữa bà P1 với ông H. Tuy bà Huỳnh Thị P1 đã bán nhà, đất trên cho bà Kim Ngọc C vào năm 1993, bà P1 đã nhận đủ tiền của bà C và giao nhà cho bà C quản lý sử dụng nhưng đến ngày 07/12/1994 hai bên mới cùng nhau thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định và được Ủy ban nhân dân phường G, thị xã T (nay là thành phố T) chứng thực hợp đồng mua bán. Ngày 23/01/1995 Phòng Xây dựng giao thông đô thị thị xã T đã thực hiện chuyển hồ sơ lên Ủy ban nhân dân thị xã T.

Ngày 25/01/1995 Ủy ban nhân dân thị xã T chứng thực số 82/UBND theo quy định. Vào năm 2001 bà Kim Ngọc C sang nhượng đồ và vật dụng của tiệm áo cưới Ngọc H1 của bà Tôn Thị H2 đem về và sửa sang lại mặt bằng kinh doanh dịch vụ áo cưới tại căn 226 này cho đến nay. Ban đầu do hoàn cảnh neo đơn nên bà C nhờ bà Kim N phượng là em ruột đến giúp bà C kinh doanh, lúc này bà P sống tạm trụ tại phường B, thị xã T (nay là thành phố T). Đến năm 2002, nơi bà P tạm trú ở phường B bị Nhà nước quy hoạch, giải tỏa không có chỗ ở nên bà C cho bà P về sống chung trong căn nhà 226 và cũng để thuận tiện cho việc bà P giúp bà C kinh doanh tiệm áo cưới. Trong thời gian kinh doanh áo cưới bà C có sửa, cải tạo lại tiệm áo cưới và căn nhà như hiện nay. Khi sửa chữa, cải tạo lại nhà, bà C có nhờ bà P đi liên hệ với cá nhân, tổ chức để mua vật liệu xây dựng, xin giấy tờ cho việc sửa chữa tiệm áo cưới và căn nhà 226 này. Sau đó, do chị em không thuận thảo nên cuối năm 2014, bà D nhận được số tiền nhà nước bồi hoàn 2.800.000.000 đồng từ tài sản của cha bà D chết để lại nên đã trả nợ cho bà P gần 2.000.000.000 đồng và yêu cầu bà P di dời tài sản đi nơi khác. Bà D còn đồng ý để cho bà P lãnh theo số tiền bồi hoàn đợt 2 là 265.000.000 đồng nhằm mục đích tạo điều kiện cho bà P tìm chỗ ở khác nhưng bà P vẫn không chịu di dời tài sản của gia đình bà P để trả lại nhà, đất số 266 cho bà D. Nay bà D yêu cầu bà Kim Ngọc P cùng gia đình di dời toàn bộ tài sản của gia đình bà P trả lại nhà và đất toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh trà Vinh cho bà D.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 26/5/2020 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập ngày 11/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Kim Ngọc P trình bày: Cha mẹ bà là cụ Kim S (chết năm 1973) và cụ Phạm Thị C1 (chết 1983). Cụ S và cụ C1 có 09 người con gồm: Kim Ngọc T5 (chết năm 1990, không có con), Kim Ngọc C, Kim Ngọc L1, Kim Ngọc T3, Kim Ngọc L, Kim Ngọc M1, Kim Ngọc H3 (chết năm 1998, có con là Lâm Tú M), Kim Ngọc P, Kim Ngọc T4. Khi cụ S, cụ C1 còn sống có tạo lập được nhà, đất số F, Phạm Ngũ L2, khóm B, phường A, thị xã T, tỉnh Trà Vinh, cụ S và cụ C1 cùng các con sống trong căn nhà này. Năm 1973 cụ S chết, đến năm 1978, cụ C1 cùng các con gồm Kim Ngọc L1, Kim Ngọc T3, Kim Ngọc L, Kim Ngọc M1 về huyện C, tỉnh Trà Vinh mua đất sinh sống (trên 1.000m^2 đất

vườn, 4.000m^2 đất ruộng tọa lạc ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh), những người con còn lại của cụ C1, cụ S gồm ông Kim Ngọc T5, bà Kim Ngọc C, bà Kim Ngọc H3, bà Kim Ngọc P, ông Kim Ngọc T4 ở lại nhà và đất số 62 này sinh sống và ăn học. Đến khoảng năm 1980, ông Kim Ngọc T4 cũng về huyện C sống với cụ C1. Đến năm 1983 cụ C1 chết, sau khi cụ C1 chết, các anh chị em ngầm hiểu là phần nhà và đất số 62 này là chia cho 04 người đang ở gồm Kim Ngọc T5, Kim Ngọc C, Kim Ngọc H3, Kim Ngọc P. Khi ở nhà, đất số F, 04 anh chị em bà đùm bộc lẫn nhau, cùng lao động lo cho cuộc sống cả nhà. Năm 1990 ông Kim Ngọc T5 bệnh chết, còn lại 03 chị em bà vẫn tiếp tục ở trong căn nhà và đất này. Đến năm 1994 thì nhà nước thu hồi nhà và đất trên, nhà nước bồi thường được số tiền 25.000.352 đồng. Chị em bà dùng số tiền bồi thường này cộng thêm tiền dành dụm của 03 chị em bà trong quá trình chung sống và mượn thêm vàng của chị bà là bà Kim Ngọc L1 để mua lại nhà và đất tọa lạc số B N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh hiện nay đang tranh chấp với giá là 17 cây vàng 24k. Trước đây trong quá trình giải quyết vụ án bà khai là mua giá 9.000.000 đồng là bà khai theo số tiền ghi trong hợp đồng chứ thực chất là mua giá 17 cây vàng. Việc mua căn nhà này là chị em bà thỏa thuận mua của ông Lê Văn N1. Do nhà và đất này ông N1 nhờ em ruột là ông Lê Văn H mua của bà Huỳnh Thị P1 nhưng chưa sang tên nên khi chị em bà mua lại của ông N1, khi làm hợp đồng thì bà Huỳnh Thị P1 đứng ra làm hợp đồng. Do chị bà là bà Kim Ngọc C là chị trong nhà nên bà và bà Kim Ngọc H3 đồng ý để cho bà C đứng tên mua nhà và đất trên và đứng tên trong giấy chứng nhà quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Việc giao vàng cho phía ông N1 là chị em bà giao trực tiếp cho ông N1 một số, còn một số do bà giao cho vợ và em ông N1 cụ thể bà giao cho em ruột ông N1 là ông Lê Văn B 03 cây vàng 24k, giao cho vợ ông N1 là bà Nguyễn Thị H4 là 2,5 cây vàng 24k, giao choa em ruột ông N1 là ông Lê Hoàng V 02 cây vàng 24k. Còn việc trong hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà Huỳnh Thị P1 với bà Kim Ngọc C tại mục 3 phần "Hai bên đồng cam kết" của Hợp đồng mua bán nhà ở có nội dung giao nhà trống cho đàng mua đúng ngày 20 tháng 4 năm 1993... " là do bà P1 yêu cầu ghi như vậy vì bà P1 cho rằng bà đã giao nhà cho phía ông H (ông H mua giùm ông N1) vào ngày 20/4/1993, chứ thật sự hợp đồng mua bán nhà ở này giữ bà P1 với bà C lập ngày 08/9/1994

Sau khi mua căn nhà 226, cũng vào năm 1994, 03 chị em bà gồm bà, bà Kim Ngọc C, Kim Ngọc H3 và con của bà C là Quách Châu D (lúc đó D mới mấy tháng tuổi) cùng chuyển về nhà, đất số 226 ở. Khi mới chuyển về nhà, đất số 226 thì bà cùng với bà C, bà H3 bán quán cà phê tại nhà để trang trải cuộc sống, ngoài việc bán cà phê bà còn làm đầu thảo hụi để có thêm thu nhập. Năm 1997, bà Kim Ngọc H3 sinh Lâm Tú M, đến năm 1998 bà H3 bị tai nạn giao thông chết, bà C bị suy sụp tinh thần, bị trầm cảm, 03 năm không ra khỏi nhà. Vào năm 2000, bà Tô Thị H5 (chủ ảo cưới Ngọc H1) do muốn định cư nước ngoài nên nói với bà là bà H5 muốn nhượng lại vật dụng tiệm áo cưới để đi định cư nước ngoài. Bà bàn bạc với bà C, hai chị em thống nhất nên mua lại vật dụng áo cưới của bà H5 và tiến hành kinh doanh áo cưới từ năm 2000 tại nhà, đất số 226. Bà là người đứng ra đi đăng ký kinh doanh và được cấp giấy chứng nhận

kinh doanh vào năm 2001. Cũng vào năm 2000 khi kinh doanh áo cưới, tận dụng phần đất trống phía trước căn nhà 226 (phần sân) bà xây dựng nhà kiên cố 01 tầng trệt, 01 gác lửng để kinh doanh áo cưới, nguồn tiền là do bà tích góp do làm đầu thảo hụi, từ nguồn thu của chồng bà sửa xe và rữa xe. Đến năm 2006, bà đập bỏ hoàn toàn nhà cũ xây dựng mới lại 01 tầng trệt, 01 tầng lầu như hiện nay, nguồn tiền từ việc bà kinh doanh áo cưới, tiền của chồng bà bán căn nhà riêng của chồng bà ở đường T, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Do trước đây vào khoảng năm 2006, bà Quách Châu D (con bà C) được nhận thừa kế di sản từ cha của bà D là ông Quách Văn D1 (con ngoài hôn thú) nhưng chỉ được 01 phần trong 10 phần của phần đất thừa kế nên bà và bà C phải vay ngân hàng, xuất tiền dành dụm thối lại 09 phần thừa kế cho người khác số tiền 779.000.000đồng để bà D nhận phần đất thừa kế; ngoài ra trong thời gian này bà và bà C còn phải lo tiền cho các đứa cháu gồm Lâm Tú M, Nguyễn Thị H6, Nguyễn Thị Kim D2 đi định cư nước ngoài nên có vay ngân hàng thêm. Sau đó, phần đất bà D nhận thừa kế này Nhà nước thu hồi bồi thường khoảng 2.879.000.000 đồng nên bà D nhận tiền bồi thường đem trả Ngân hàng tiền mà bà và bà C vay khoảng 1.600.000.000 đồng, phần còn lại bà D cất giữ. Còn việc bà D cho rằng bà nhận số tiền 265.000.000 đồng là không có. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D, bà có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà và đất toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Kim Ngọc C với bà Quách Châu D; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chỉnh trang tư cho bà D đối với nhà và đất trên; yêu cầu được hưởng căn nhà sau một trệt, một lầu (căn nhà nằm phía sau nhà kinh doanh áo cưới); đối với phần nhà làm tiệm áo cưới phía trước bà yêu cầu chia đôi cho bà với bà Kim Ngọc C mỗi người một nữa, bà xin nhận hiện vật phần nhà này, bà xin trả giá trị cho bà C phần bà C được hưởng; Yêu cầu chia phần diện tích đất 228,6m, thửa 109, tờ bản đồ số 15 -2, toạ lạc 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho bà và bà Kim Ngọc C mỗi người một nữa, bả xin nhận thửa đất 109 này, bà xin trả giá trị phần đất mà bà C được hưởng cho bà C.

Bà Kim Ngọc P là người đại diện hợp pháp của ông Trương Tán Đ1, Ông Trương Khả Di Q, Bà Trương Khả Di Q1, Trương Khả Di Q2 trình bày: Thống nhất như lời trình bày và yêu cầu trên của bà.

Ông Vũ Quý T1 là người đại diện hợp pháp của bà Kim Ngọc C trình bày: Ông thống nhất như lời trình bày trên của ông đại diện cho nguyên đơn bà Quách Châu D.

Tại bản tự khai ngày 28/3/2024 (BL 999 – 1000), người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Lâm Tú M trình bày: Bà là con của bà Kim Ngọc H3, là cháu bà Kim Ngọc C, bà Kim Ngọc P. Theo bà được biết nhà và đất toạ lạc số 226 N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là của bà Kim Ngọc C mua vào năm 1993, năm 1998 mẹ bà là bà Kim Ngọc H3 bị tai nạn giao thông chết nên bà C đưa chị về nuôi dưỡng tại căn nhà 226; đến năm 2011 thì chị sang

Mỹ định cư cho đến nay. Nhà và đất toạ lạc số 226 là tài sản của bà C nên bà không có tranh chấp và chị xác định bà không có liên quan đến nhà và đất này.

Tại các biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Kim Ngọc M1, ông Kim Ngọc T3, bà Kim Ngọc L1, ông Kim Ngọc T4 trình bày: Các ông, bà có lời khai giống với lời khai của bà Kim Ngọc P về cha mẹ, anh chị em; về nguồn gốc nhà, đất 62, về quá trình chung sống của bà Kim Ngọc C, bà Kim Ngọc P, bà Kim Ngọc H3, ông Kim Ngọc T5 tại nhà, đất số 62. Các ông, bà không tranh chấp hay yêu cầu chia thừa kế gì đối với số tiền 25.000.352 đồng mà nhà nước bồi thường nhà, đất số 62. Riêng ông Kim Ngọc T4 cho rằng số tiền nhà nước bồi thường nhà, đất số 62, bà Kim Ngọc C chia làm 05 phần: Cho ông một phần nhưng số tiền bao nhiêu ông không nhớ, còn 04 phần còn lại bà C chia cho ai thì ông không biết hoặc bà C có chia hay không thì ông không biết. Riêng bà Kim Ngọc L1 cho rằng trước đây bà Kim Ngọc P, bà Kim Ngọc C có mượn vàng của bà, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ mượn vào thời gian nào, sống lượng là bao nhiêu, mục đích mượn để làm gì; số vàng này bà P, bà C đã trả cho bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Châu D yêu cầu bà Kim Ngọc P cùng gia đình di dời toàn bộ tài sản của gia đình bà P trả lại nhà và đất toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố (đối với nguyên đơn bà Quách Châu D), yêu cầu độc lập (đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Ngọc C) của bà Kim Ngọc P.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 109, diện tích 228,6m^2, tờ bản đồ số 15 2 và căn nhà tường gạch, mái tole trên đất, diện tích nhà 163,13m^2, toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Kim Ngọc C với bà Quách Châu D được Văn phòng C3 chứng thực ngày 10/7/2015 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất 109, diện tích 228,6m^2, tờ bản đồ số 15 – 2 và căn nhà tường gạch, mái tole trên đất, diện tích nhà 163,13m^2, toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Kim Ngọc C, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh thành phố T chỉnh trang 4 cho bà Quách Châu D ngày 19/8/2015.

Công nhận cho bà Kim Ngọc P được quyền quản lý, sử dụng diện tích 228,6m^2, loại đất ở đô thị, thuộc thửa 109, tờ bản đố số 15 – 2 (nay là tờ bản đồ số 46), toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và công nhận cho bà Kim Ngọc P được quyền sở hữu đối với các căn nhà, phần sân nằm trên thửa đất 109 (Nhà chính: Mỏng + khung bê tông cốt thép nền gạch men, tường xây gạch ống, mái tol có trần, 01 trệt, 01 lầu, diện tích 190,2m^2; Nhà sau: Cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch ông, nền gạch men, mái tol có trần,

diện tích 16,4m^2; Nhà bếp: Móng + khung bê tông cốt thép, tưởng xây gạch ống, nền gạch men, mái bê tông cốt thép, diện tích 17,6m^2; Nhà trưng bày 1: Móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống, nền gạch men, có trần, diện tích 83m^2; Nhà trưng bày 2: Móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống, nền gạch men, mái tol có trần, diện tích 84,3m^2; Sân: lát gạch men có bê tông lót, diện tích 25,8m^2). Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- H giáp thửa 108 có chiều dài 36m.

- Hướng Tây Nam giáp thửa 123, thửa 13 có các đoạn: Đoạn dài 6,24m, đoạn dài 3,57m, đoạn dài 23,5m, đoạn dài 6,62m.

- Hướng Đông Nam giáp vỉa hè có chiều dài 6,9m.

- Hướng Tây Bắc giáp thửa 123, thửa 84 có các đoạn: Đoạn dài 1,58m, đoạn dài 1,19m.

(Có Sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số: 392/VPĐKĐĐ – KTĐC ngày 24/5/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C3 kèm theo)

Bà Kim Ngọc P được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 228,6m^2, thừa 109, làm thủ tục để được cấp quyền sở hữu đối với các căn nhà nằm trên thửa đất 109 được công nhận trên theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Kim Ngọc P có nghĩa vụ trả giá trị phần đất mà bà Kim Ngọc C được chia với số tiền 1.729.740.000 đồng cho bà Kim Ngọc C.

Buộc bà Kim Ngọc P trả giá trị phần nhà, phần sân mà bà Kim Ngọc C được chia với số tiền 542.401.650 đồng cho bà Kim Ngọc C.

Buộc bà Kim Ngọc P có nghĩa vụ trả giá trị phần đất mà bà Kim Ngọc H3 được chia với số tiền 1.729.740.000 đồng cho Bà Lâm Tú M (người thừa kế của bà Kim Ngọc H3).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2024 nguyên đơn bà Quách Châu D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kim Ngọc C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo bà Quách Châu D, bà Kim Ngọc C (có ông Vũ Quý T1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên nội dung đã nêu trong Bản trình bày ý kiến ngày 03/9/2025, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn bà Kim Ngọc P vắng mặt.

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 tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo 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 xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Châu D; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kim Ngọc C làm trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo nguyên đơn bà Quách Châu D thì nhà, đất có diện tích 228,6m^2 thửa 109, tờ bản đồ số 15-2 tọa lạc tại số B N, khóm H, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là do bà Kim Ngọc C (mẹ bà D) nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị P1 vào năm 1993. Bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 16/7/2001. Năm 2002 bà C cho bà Kim Ngọc P (em bà C) về sống chung trong căn nhà số B. Năm 2015 bà C đã làm hợp đồng tặng cho nhà, đất trên cho bà D. Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Kim Ngọc P di dời tài sản của gia đình bà P và trả lại nhà, đất trên cho bà D.

Chứng cứ chứng minh là Hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà C với bà P1 lập ngày 08/9/1993, được Ủy ban nhân dân Phường 7 thị xã T chứng thực ngày 07/12/1994.

[4] Bị đơn bà Kim Ngọc P cho rằng nhà, đất trên là do 03 chị em gồm Kim Ngọc C, Kim Ngọc P và Kim Ngọc H3 (đã mất) cùng góp tiền mua từ ông Lê Văn N1. Căn nhà này ban đầu là của bà Huỳnh Thị P1, bà P1 bán cho ông N1 (do ông Lê Văn H là em của ông N1 giao dịch với bà P1), nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông N1, khi ông N1 chuyển nhượng lại cho chị em bà P, do bà P1 đứng tên quyền sở hữu nên bà P1 mới đứng ra làm hợp đồng mua bán với bà C. Nguồn tiền mua nhà từ số tiền do bồi thường do giải tỏa căn nhà số F P, tiền tiết kiệm của 03 chị em và mượn thêm vàng của bà Kim Ngọc L1. Bà P là người đăng ký kinh doanh và được cấp giấy chứng nhận kinh doanh tiệm áo cưới vào năm 2001. Năm 2006 bà P đập bỏ nhà cũ, xây dựng lại căn nhà như hiện trạng. Do đó, bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện, có yêu cầu phản tố đề

nghị hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà C, cập nhật sang tên bà D.

Chứng cứ chứng minh là các biên nhận nhận vàng: Ngày 30/3/1994 ông Lê Văn N1 nhận số vàng 7,5 lượng vàng; ngày 07/4/1994 ông Lê Văn B (em ông N1) nhận số vàng 03 lượng vàng, bà Nguyễn Thị H4 (vợ ông N1) nhận số vàng 03 lượng vàng, ông Lê Hoàng V (em ông N1) nhận số vàng 02 lượng vàng.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Xét, lời trình bày của bị đơn và tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:

Theo nội dung trình bày nêu tại mục [4] thì bà P thừa nhận nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của bà Huỳnh Thị P1. Bà P cho rằng bà P1 đã chuyển nhượng cho ông N1, sau đó ông N1 chuyển nhượng lại cho chị em bà P nhưng nhờ bà P1 đứng ra làm hợp đồng. Tại các biên bản lấy lời khai của Tòa án, ông Lê Văn N1, ông Lê Văn B, ông Lê Hoàng V, ông Lê Văn H trình bày nhà, đất tại số B là của bà P1 bán cho ông N1 vào năm 1993, sau đó vào năm 1994 ông N1 bán lại cho chị em bà C; Nhưng ngoài lời trình bày thì các bên đương sự đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giao dịch mua, bán nhà giữa bà P1 và ông N1.

Bà P cho rằng việc mua nhà được thanh toán nhiều lần, đến khi trả đủ 17 cây vàng phía bên ông N1 mới đồng ý làm hợp đồng, chính là hợp đồng mua bán giữa bà P1 và bà C. Tuy nhiên, tổng số vàng theo các biên nhận vàng do bị đơn cung cấp là 15 cây vàng; còn giá chuyển nhượng nhà, đất thể hiện trong hợp đồng mua bán giữa bà P1 và bà C là 9.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của bị đơn là chưa đủ căn cứ để chấp nhận.

[5.2] Xét, lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 08/9/1993 giữa bà P1 với bà C được Ủy ban nhân dân Phường G, thị xã T chứng thực ngày 08/9/1994, Ủy ban nhân dân thị xã T chứng thực số 82/UBND ngày 25/01/1995.

Bản án sơ thẩm căn cứ vào các biên nhận vàng và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường G để nhận định thời điểm thực hiện giao dịch mua, bán là năm 1994, không phải là năm 1993 để không chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc cho rằng nhà, đất tranh chấp là do bà C mua. Tuy nhiên, theo nội dung nhận định nêu tại mục [5.1] thì bị đơn không chứng minh được giao dịch mua bán nhà từ bà P1 sang ông N1, trong khi đó hợp đồng mua bán nhà giữa bà C và bà P1 được chứng thực theo quy định pháp luật.

Mặt khác, năm 2001 bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất đang tranh chấp. Theo nội dung thay đổi biến động trong giấy chứng nhận thể hiện, bà C nhiều lần thế chấp giải chấp nhà, đất, trong đó có lần thế chấp nhà, đất cho bà P tại N2 chi nhánh T theo hợp đồng ngày 02/11/2006. Nội dung này thể hiện bà P có biết việc bà C được cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất trên, nhưng không có ý kiến cho đến khi bà D

khởi kiện tranh chấp. Ngoài ra, tại văn bản số 80/TA-THC ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, bà M (con của bà H3) trình bày: "Tôi được biết nhà đất trên là của bà C mua từ năm 1993".

Từ những tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định nhà, đất đang tranh chấp là do bà C nhận chuyển nhượng từ bà P1.

[5.3] Hiện trạng căn nhà theo hợp đồng mua bán nhà ở ngày 08/9/1993 là nhà trệt, vách tường, mái lợp tol ciment, nền gạch tàu. Hiện trạng căn nhà theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là nhà 01 tầng trệt, 01 gác lửng ở phần sân phía trước căn nhà (phần nhà trưng bày áo cưới).

Sau khi nhận chuyển nhượng bà H3, bà P, bà C cùng về chung sống ở nhà, đất số 226, cùng bán cà phê để sinh sống, (năm 1998 bà H3 chết) đến năm 2000 bà P, bà C kinh doanh áo cưới, bà P là người đứng ra kinh doanh và được cấp giấy chứng nhận kinh doanh năm 2001. Khi tiến hành kinh doanh áo cưới thì năm 2000 bà P, bà C bỏ tiền ra xây dựng phần nhà 01 tầng trệt, 01 gác lửng ở phần sân phía trước căn nhà (phần nhà trưng bày áo cưới). Do đó, phần nhà này là tài sản chung của bà P, bà C.

Đối với phần nhà phía sau tiệm áo cưới xây dựng mới vào năm 2006 (phá bỏ hoàn toàn căn nhà cũ lúc mua), theo bà P cho rằng tiền xây dựng căn nhà này là tiền của chồng bà là ông Đ1 bán căn nhà riêng của chồng bà ở đường T, thành phố T và nguồn tiền từ việc bà kinh doanh áo cưới nhưng bà P không chứng minh tiền xây dựng căn nhà này vào năm 2006 có tiền bán căn nhà riêng của chồng bà. Còn bà C cho rằng tiền xây dựng căn nhà này là tiền của bà C bỏ ra, nhưng bà C cũng không chứng minh cho lời khai của mình. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện bà P, bà C cùng sinh sống tạo lập kinh tế tại nhà, đất số 226, nên căn nhà tại số B theo như hiện trạng là tài sản chung của bà C, bà P.

[6] Xét yêu cầu của các đương sự:

Theo nội dung nhận định tại mục [5] thì nhà, đất tại số B là do bà C nhận chuyển nhượng từ bà P1. Do bà C đã tặng cho nhà, đất trên cho bà D; Hợp đồng tặng cho đúng quy định pháp luật, bà D đã được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận, nên bà D khởi kiện yêu cầu bà P di dời tài sản, trả lại nhà, đất trên là có căn cứ được chấp nhận.

Tuy nhiên, bà P đã sinh sống và công sức đóng góp trong quá trình tạo lập căn nhà số B như hiện trạng. Theo nhận định tại mục [5.2] thì ½ căn nhà số B theo hiện trạng được công nhận quyền sở hữu cho bà P. Do đó, bà C có nghĩa vụ trả giá trị ½ căn nhà cho bà P. Theo Biên bản định giá ngày 27/4/2023 thì phần nhà và phần sân lát gạch men có bê tông trên thửa đất 109 có giá trị là: 1.084.803.300 đồng. Như vậy, bà C có nghĩa vụ trả giá trị phần nhà, phần sân mà bà P được chia với số tiền là 542.401.650 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D (do ông T1 là đại diện theo ủy quyền) tự nguyện thay bà C trả số tiền trên, tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà P số tiền 50.000.000 đồng chi phí di dời và cho bà P thời hạn di dời là 06 tháng kể từ

ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Vậy, bà D có nghĩa vụ thanh toán cho bà P số tiền tổng cộng là 592.401.650 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu phản tố của bị đơn là không được chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ khi giải quyết vụ án. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử không 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, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[8] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

[8.1] Chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin: Bà P phải chịu số tiền 4.216.000 đồng. Bà D đã nộp số tiền 2.458.000 đồng, nên bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền này. Số tiền chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin còn lại thì bà P đã nộp xong.

[8.2] Chi phí ủy thác tư pháp: Buộc bà Quách Châu D phải chịu số tiền 200.000 đồng nhưng được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng chi phí mà bà D đã nộp theo biện lại số 0007268 ngày 13/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh nên bà D không phải nộp tiếp. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Kim Ngọc P chịu số tiền 3.047.400 đồng (trong đó có 200.000 đồng theo biên lại số 0019465 ngày 25/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh) nhưng do bà Kim Thị P2 đã nộp tạm ứng trước số tiền 3.047.400 đồng nên bà P2 không phải nộp tiếp.

[8.3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Quách Châu D không phải chịu. Hoàn trả cho bà D số tiền 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà D đã nộp theo biên lai số 0007895 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

Bà Kim Ngọc P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà P. Hoàn trả cho bà P số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0018757 ngày 30/7/2018 của của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh và số tiền 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lại số 0004050 ngày 07/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh mà bà P đã nộp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Châu D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Ngọc C.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 29/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long);

Áp dụng Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Điều 219 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Châu D yêu cầu bà Kim Ngọc P cùng gia đình di dời toàn bộ tài sản của gia đình bà P trả lại nhà và đất toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh trà Vinh.

Buộc bà Kim Ngọc P và những người đang cư trú tại nhà và đất toạ lạc số B, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh trà Vinh di dời tài sản và trả lại nhà, đất trên cho bà Quách Châu D trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng nhà, đất như sau: Phần đất diện tích 228,6m^2, loại đất ở đô thị, thuộc thửa 109, tờ bản đố số 15 – 2 (nay là tờ bản đồ số 46), toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và công nhận cho bà Kim Ngọc P được quyền sở hữu đối với các căn nhà, phần sân nằm trên thửa đất 109 (Nhà chính: Móng + khung bê tông cốt thép nền gạch men, tường xây gạch ống, mái tol có trần, 01 trệt, 01 lầu, diện tích 190,2m^2; Nhà sau: Cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch ông, nền gạch men, mái tol có trần, diện tích 16,4m^2; Nhà bếp: Móng + khung bê tông cốt thép, tưởng xây gạch ống, nền gạch men, mái bê tông cốt thép, diện tích 17,6m^2; Nhà trưng bày 1: Móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống, nền gạch men, có trần, diện tích 83m^2; Nhà trưng bày 2: Móng + khung bê tông cốt thép, tường xây gạch ống, nền gạch men, mái tol có trần, diện tích 84,3m^2; Sân: lát gạch men có bê tông lót, diện tích 25,8m^2). Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- H giáp thửa 108 có chiều dài 36m.

- Hướng Tây Nam giáp thửa 123, thửa 13 có các đoạn: Đoạn dài 6,24m, đoạn dài 3,57m, đoạn dài 23,5m, đoạn dài 6,62m.

- Hướng Đông Nam giáp vỉa hè có chiều dài 6,9m.

- Hướng Tây Bắc giáp thửa 123, thửa 84 có các đoạn: Đoạn dài 1,58m, đoạn dài 1,19m.

(Có Sơ đồ khu đất kèm theo văn bản số: 392/VPĐKĐĐ – KTĐC ngày 24/5/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C3 kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố (đối với nguyên đơn bà Quách Châu D), yêu cầu độc lập (đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Ngọc C) của bà Kim Ngọc P về việc:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 109, diện tích 228,6m^2, tờ bản đồ số 15 2 và căn nhà tường gạch, mái tole trên đất, diện tích nhà 163,13m^2, toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh giữa bà Kim Ngọc C với bà Quách Châu D được Văn phòng C3 chứng thực ngày 10/7/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất 109, diện tích 228,6m^2, tờ bản đồ số 15 – 2 và căn nhà tường gạch, mái tole trên đất, diện tích nhà 163,13m^2, toạ lạc số 226, N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Kim Ngọc C, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh thành phố T chỉnh trang 4 cho bà Quách Châu D ngày 19/8/2015.

3. Bà Quách Châu D có nghĩa vụ thanh toán cho bà Kim Ngọc P số tiền 592.401.650 đồng (Năm trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) là giá trị ½ căn nhà tại số B N, khóm H, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và chi phí di dời.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin: Bà P phải chịu số tiền 4.216.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng). Bà D đã nộp số tiền 2.458.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng), nên bà P có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền này. Số tiền chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin còn lại thì bà P đã nộp xong.

5. Chi phí ủy thác tư pháp: Buộc bà Quách Châu D phải chịu số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí mà bà D đã nộp theo biện lại số 0007268 ngày 13/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh nên bà D không phải nộp tiếp. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Kim Ngọc P chịu số tiền 3.047.400 đồng (trong đó có 200.000 đồng theo biên lại số 0019465 ngày 25/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh) nhưng do bà Kim Thị P2 đã nộp tạm ứng trước số tiền 3.047.400 đồng nên bà P2 không phải nộp tiếp.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Quách Châu D không phải chịu. Hoàn trả cho bà D số tiền 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà D đã nộp theo biên lai số 0007895 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

Bà Kim Ngọc P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà P. Hoàn trả cho bà P số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0018757 ngày 30/7/2018 của của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long) và số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lại số 0004050 ngày 07/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh V) mà bà P đã nộp.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Quách Châu D và bà Kim Ngọc C không phải chịu; Hoàn trả bà D, bà C, mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004493, 0004494 cùng ngày 19/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (13);
- Lưu (10) 30b (ÁnBDA)

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

Hà Huy Cầu