

Bản án số: 580/2025/DS-PT

Ngày: 30-5-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu huỷ
quyết định cá biệt.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2025/TLPT-DS ngày 21/3/2025, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1638/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1959;

Địa chỉ: D O B. NY 11209 USA; Địa chỉ tạm trú: B L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Ông Lê Bá C, sinh năm 1984;

Địa chỉ: A N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đinh Thị Đ:

Bà Võ Thị Lan A, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Võ Thị Lan A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

- Bị đơn: Bà Đinh Lệ T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Lệ T:

Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ bà Đinh Lệ T (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đinh Lệ T:

Ông Phạm Anh V, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Anh V, Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh K;

Địa chỉ: F N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Minh T1, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Quách Văn T2, Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1986 (có mặt)

3. Bà Dương Thị Mỹ T3, sinh năm 1988 (có mặt)

4. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc H: Ông Nguyễn Ngọc Q (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024).

5. Trẻ Nguyễn Ngọc M, sinh năm 2008

6. Trẻ Nguyễn Bảo N, sinh năm 2015

Người đại diện hợp pháp của các trẻ Mỹ, N: Ông Nguyễn Ngọc Q và bà Dương Thị Mỹ T3 (có căn cước nêu trên).

Cùng địa chỉ: C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

7. Ông Bùi Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: E E Street Port A USA; Địa chỉ tạm trú: B L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Đinh Thị Đ là nguyên đơn; bà Đinh Lệ T là bị đơn;

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Đinh Thị Đ là nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bà Đ trình bày:

Vào tháng 8/1998, bà Đ có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng L (trú tại: B Q, khu phố R, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang) phần đất có diện tích là 74,1m² (3,9m x 19m), đất tọa lạc tại C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (sau đây viết tắt là nhà, đất số 39A Đ), giá chuyển nhượng đất là 32 cây vàng 24kr, loại vàng 9999. Tại thời điểm giao dịch, bà Đ là người trực tiếp giao dịch thỏa thuận việc chuyển nhượng và trực tiếp trả 32 cây vàng 24kr, loại vàng 9999 cho bà L. Khi đó, vì bà là người có quốc tịch nước ngoài, bà Đ không thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ em gái là bà Đinh Lệ T đứng tên giữ trên giấy tờ chuyển nhượng đất và đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 1999, cha mẹ của bà Đ tiến hành thuê người xây cất căn nhà 3 tầng trên phần đất bà Đ nhận chuyển nhượng của bà L và bà Đ là người đã chi trả toàn bộ chi phí xây nhà, mua sắm vật dụng trong nhà với số tiền là 37.000 USD. Năm 2001, khi căn nhà đã xây cất xong thì cha mẹ bà Đ và gia đình bà T về cùng sinh sống.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất rồi xây dựng nhà xong, cách vài năm bà Đ lại về Việt Nam thăm cha mẹ và bà T một lần. Từ năm 2010 đến nay, bà Đ liên tục yêu cầu bà T đưa lại giấy tờ nhà đất cho bà Đ cất giữ nhưng bà T không đồng ý.

Hiện nay, cha mẹ bà Đ đều đã mất (cha mất năm 2004, mẹ mất năm 2019) và di nguyện của cha mẹ bà Đ là được thờ cúng ở tầng 3 chung với ông bà tổ tiên và sau khi cha mẹ bà Đ mất thì gia đình đã lập bàn thờ cúng theo đúng di nguyện của cha mẹ. Nhưng thời gian gần đây bà Đ phát hiện gia đình bà T đã di dời phòng thờ ba mẹ lên sân thượng, che chắn tạm bợ để thờ cúng, còn phòng thờ trước kia thì làm phòng ngủ cho con cháu bà T nên bà Đ rất đau lòng và bức xúc.

Do có ý định quay về Việt Nam để sinh sống ổn định, lâu dài và cũng mong muốn có nơi để thờ cúng cha mẹ được tử tế theo đúng di nguyện của cha mẹ nên bà Đ có yêu cầu bà T giao trả nhà, sang tên nhà, đất lại cho bà Đ cho rõ ràng nhưng phía bà T không đồng ý.

Phần nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đ, bà T chỉ là người đứng tên giữ, bà T hoàn toàn không bỏ ra đồng nào để nhận chuyển nhượng đất, xây cất nhà và mua sắm vật dụng trong gia đình. Việc bà T không giao trả nhà, đất và không thực hiện việc sang tên nhà, đất lại cho bà Đ đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ.

Nguyên đơn thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tờ trích đo, chứng thư định giá làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hay định giá lại.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do UBND tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 cho bà T;

- Công nhận nhà và đất, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đ;

Buộc bà T phải giao trả cho bà Đ nhà và đất, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ.

Ngoài ra bà Đ không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

Ông Nguyễn Ngọc Q là người đại diện hợp pháp của bà Đinh Lệ T trình bày:

Tài sản của mẹ ông là bà T đang tranh chấp với bà Đ có nguồn gốc là của bà Thu N1 chuyển nhượng từ ông Huỳnh Phước H1 có diện tích đất là 74,70m² thuộc thửa 303, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại địa chỉ số C Đ đã được UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020802 cấp ngày 17/03/2000 và ở cho đến nay.

Qua nội dung đơn khởi kiện của bà Đ khởi kiện bà T là không có căn cứ và cơ sở pháp lý.

Hiện nay GCN QSDĐ đối với nhà đất đang tranh chấp tại tọa lạc tại địa chỉ số C Đ đang do gia đình ông đang quản lý, không thể chấp, cầm cố hay chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nào.

Bị đơn thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tờ trích đo, chứng thư định giá làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hay định giá lại.

Bà T không có yêu cầu phản tố trong vụ án này và yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Đ.

Các ông bà Dương Thị Mỹ T3, Nguyễn Ngọc Q và Nguyễn Ngọc H trình bày:

Các ông bà là con ruột và con dâu của bà T, hiện nay các ông bà đang ở chung nhà với bà T và 02 con của ông Q, bà T3 là Nguyễn Ngọc M, sinh ngày 23/10/2008 và Nguyễn Bảo N, sinh ngày 05/11/2015 tại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên.

Tài sản của bà T đang tranh chấp với bà Đ có nguồn gốc là bà Thu N1 chuyển nhượng từ ông Huỳnh Phước H1 có diện tích đất là 74,70m² thuộc thửa 303, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại địa chỉ số C Đ đã được UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020802 cấp ngày 17/03/2000 và ở cho đến nay. Do đó, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và cơ sở pháp lý.

Ông Q và bà T3 thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tờ trích đo, chứng thư định giá làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hay định giá lại. Ông Q, bà T3 không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này và yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của bà Đ.

Ông Bùi Văn B trình bày: Ông là chồng của bà Đ. Ông thống nhất với lời trình bày của bà Đ về nguồn gốc tạo lập nhà, đất số 39A Đ. Ông xác định số vàng và tiền do vợ ông bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất và xây cất nhà tại số C Đ là tài sản riêng của vợ ông, vợ ông được toàn quyền quyết định việc đòi lại nhà, đất nêu trên và ông không có tranh chấp gì liên quan đến phần nhà, đất này.

Tại Công văn số 1579/UBND-NC ngày 23/8/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh K có ý kiến:

Nguồn gốc khu đất tại kế số D đường Đ, phường V, thị xã R, tỉnh Kiên Giang (nay là số C đường Đ) do nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông Huỳnh Phước H1, bà Lê Thị Hồng L và được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 (Giấy chứng nhận) ngày 17/3/2000 cho bà T và ông Nguyễn Ngọc V1 với diện tích 74,7m² đất ở.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận là thủ tục tách thửa chuyển nhượng một phần thửa đất. Theo hồ sơ lưu trữ thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận các hộ giáp ranh ký xác nhận đầy đủ, không tranh chấp. Qua rà soát, sau khi cấp giấy chứng nhận, chưa nhận được đơn khiếu nại về thủ tục cấp giấy chứng nhận nêu trên.

Về căn cứ pháp luật: Căn cứ Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Quyết định số 1578/QĐ-UB ngày 21/12/1996 của UBND tỉnh K, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Đinh Lệ T và ông Nguyễn Ngọc V1 trên cơ sở Giấy chứng nhận số 5301020809 do UBND tỉnh K cấp ngày 28/02/2000 cho ông Huỳnh Phước H1 và bà Lê Thị Hồng L; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở được UBND phường V Xác nhận số 403/XNUB/99 ngày 02/11/1999 là phù hợp quy định.

Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ, bà Đ và người đại diện hợp pháp của bà Đ trình bày:

Bà Đào giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu cụ thể:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do UBND tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 cho bà T;
- Công nhận nhà và đất, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đ;

Buộc bà T phải giao trả cho bà Đ nhà và đất, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ;

Bà Đ đồng ý chia cho bị đơn bà T số tiền 600.000.000 đồng công sức quản lý, gìn giữ tài sản là nhà đất có diện tích là 74,7m² tọa lạc tại số C Đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, người đại diện hợp pháp cho bà T và các ông bà Dương Thị Mỹ T3, Nguyễn Ngọc H trình bày:

Bà Đ khởi kiện căn cứ vào 3 file ghi âm để khởi kiện, còn bà T cung cấp những chứng cứ trực tiếp giao dịch giữa bà T với bà L như: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trực tiếp giao nhận trả tiền và các biên nhận khác do bà T trả tiền. Bà Đ cho rằng trực tiếp giao dịch và trực tiếp trả nhưng không cung cấp được tài liệu nào chứng minh bà Đ trực tiếp trả tiền cho bà L và ông H1. Sau khi mua bán, bà T trực tiếp giao dịch xây dựng ngày 28/3/2000 chứ không phải năm 1999 như bà Đ trình bày. Nguồn tiền mua nhà đất bà Đ cũng không cung cấp và chứng minh được việc đưa tiền vàng cho bà T hoặc mẹ để trả cho bà L. Nguồn tiền bà Thu M1 đất và xây dựng nhà là do vợ chồng bà T tích góp và 2 bên gia đình nội ngoại cho. Bà Đ khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Mặc khác, các anh em của bà T mặc dù từ chối không tham gia tố tụng trong vụ án, nhưng cũng cung cấp tài liệu để chứng minh nhà đất tranh chấp là của bà T. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đ và giữ nguyên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích là 74,7m² tọa lạc tại số C Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 đứng tên bà T.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên Thẩm phán còn để vụ án kéo dài, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Đề xuất Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 163, Điều 164 và Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng 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] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Đ đối với bị đơn bà Đinh Lệ T.

Buộc bị đơn bà Đinh Lệ T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Đinh Thị Đ giá trị của quyền sử dụng đất và công trình xây dựng nằm trong giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 đứng tên bà Đinh Lệ T thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 2.878.342.000 đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị Đ yêu cầu được nhận nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 đứng tên bà Đinh Lệ T thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đinh Thị Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 đứng tên bà Đinh Lệ T thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

[4] Bị đơn bà Đinh Lệ T được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 đứng tên bà Đinh Lệ T thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 43, diện tích 74,70m², tọa lạc tại C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Diện tích đất theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 386-2023 (303-43) có số đo cụ thể:

- Cạnh 1-2 = 3,7m: giáp via hè;
- Cạnh 2-3 = 19,00m: giáp đường nội bộ;
- Cạnh 3-4 = 4,20m; cạnh 4-1 = 19,00m: giáp thửa 79.

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

Ngày 23/01/2025, bà Đinh Lệ T là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Ngày 24/01/2025, bà Đinh Thị Đ là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T phải giao trả nhà, đất 39A Đ cho bà.

Ngày 05/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ; đồng thời xem xét lại quyết định về phần án phí sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Đ là nguyên đơn và ông Lê Bá C là người đại diện hợp pháp của bà Đ không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Bà Đ, ông C và ông Nguyễn Ngọc Q là người đại diện hợp pháp của bà T

không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS. Bà Dương Thị Mỹ T3 có cùng ý kiến như ông Q. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ:

Các chứng cứ mà bà Đ cung cấp gồm 03 file ghi âm và văn bản xác nhận của bà L thể hiện nhà, đất số 39A Đ do bà Đ bỏ tiền ra mua đất của bà L, nhờ bà T đứng tên, sau đó bà Đ bỏ tiền ra để xây dựng. Ngoài nhà, đất số 39A Đ bà T, ông Q, bà T3 còn đứng tên nhiều nhà, đất khác. Bà Đ có quốc tịch Mỹ, Việt Nam, được cấp căn cước công dân Việt Nam, được phép nhập cảnh vào Việt Nam nên đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Bản án sơ thẩm buộc bà T trả giá trị nhà, đất số 39A Đ cho bà Đ và không chấp nhận yêu cầu của bà Đ về huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà T là không đúng. Mặt khác, bà Đ sinh năm 1959 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nhưng bản án sơ thẩm buộc bà Đ phải chịu án phí là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; chấp nhận kháng cáo của bà Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ và miễn án phí cho bà Đ.

2. Ông C và bà Đ: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Luật sư.

3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà T:

Các chứng cứ sau đây mà bà T cung cấp đã thể hiện nhà, đất số 39A Đ do bà T trực tiếp giao dịch, trả tiền cho người bán nên thuộc sở hữu hợp pháp của bà T: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/7/1999 giữa bà T với bà L, ông H1; các tài liệu chứng minh bà T trả tiền; Xác nhận quy hoạch ngày 13/10/1999; Hợp đồng xây dựng giữa bà T và Hợp tác xã X; Giấy chứng nhận số 5301020812 ngày 17/3/2000. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, chấp nhận kháng cáo của bà T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

4. Ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Luật sư Phạm Anh V. Ông xác định ngoài nhà, đất số 39A Đ, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất tại số A V (phía sau có 11 căn nhà trọ); ông và vợ là bà T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất tại số B Q và số A T. Phần nhận định của bản án sơ thẩm có nhận định việc bà Đ tự nguyện thanh toán cho bà T 600 triệu tiền công quản lý, gìn giữ căn nhà là có căn cứ, nhưng phần quyết định lại không tuyên là không đúng; do đó trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận

kháng cáo của bà T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang thì ông chỉ yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung ghi nhận sự tự nguyện nêu trên của bà Đ; ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

5. Bà T3: Thống nhất với ý kiến, yêu cầu của Luật sư V và ông Q.

6. Bà Đinh Thị Đ trình bày bổ sung:

Phân quyết định của bản án sơ thẩm không ghi nhận tự nguyện của bà về việc thanh toán cho bà T 600 triệu đồng là chưa thể hiện đúng ý chí của bà. Nay bà giữ nguyên ý chí này và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của bà Đ, bà T và Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

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

- Về yêu cầu kháng cáo của bà Đ, bà T và Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS:

Các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nhà, đất số 39A Đ do bà Đ bỏ vàng ra mua đất, nhờ bà T đứng tên, sau đó bỏ tiền ra xây dựng nhà nên thuộc quyền sở hữu của bà Đ. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Q, bà T3 xác định ngoài nhà, đất đang tranh chấp thì ông, bà T3, bà T còn đứng tên sở hữu 03 nhà, đất khác thuộc thành phố R; không thuộc diện khó khăn về chỗ ở. Do đó, Kiểm sát viên rút nội dung kháng nghị này.

Bà Đ khởi kiện bà T với 03 yêu cầu là tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà T, bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận 01 yêu cầu, nên án phí sơ thẩm không giá ngạch bà Đ phải chịu là 600.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc bà Đ nộp 300.000 đồng; đồng thời bà Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nhưng bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của bà Đ, bà T và Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS làm trong hạn luật định. Bà Đ sinh năm 1959 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; bà T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, các đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị này đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Đ khởi kiện bà T yêu cầu xác định nhà, đất số 39A Đ thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà; buộc bà T và những người đang cư trú tại căn nhà này phải trả lại nhà, đất này cho bà; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do UBND tỉnh K cấp cho bà T ngày 17/3/2000 (viết tắt là Giấy chứng nhận số 5301020812). Bà T cho rằng nhà, đất số 39A Đ thuộc quyền sở hữu của bà và đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đây là vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại các khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà rút nội dung kháng nghị về tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà T nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng nghị đã rút theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[4.1] Về việc xác định chủ sở hữu nhà, đất số 39A Đ:

Để xác định nhà, đất số 39A Đ thuộc sở hữu của mình, bà Đ cung cấp các chứng cứ là 03 file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà và bà T (kèm văn bản trình bày xuất xứ ngày 27/02/2023, ngày 21/3/2023), Tờ xác nhận ngày 15/8/2015 của bà Lê Thị Hồng L là chủ đất cũ; phía bà T cung cấp các chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L, các biên nhận khác thể hiện bà T là người trả tiền mua đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Xét chứng cứ do các bên cung cấp, nhận thấy:

Bà T thừa nhận giọng nói trong các file ghi âm mà bà Đ cung cấp là của mình.

Tại đoạn ghi âm buổi hoà giải tại UBND phường V ngày 21/3/2023, từ phút 10:41' (phút thứ 10, giây thứ 41) *“bà T cũng thừa nhận, tui không trình bày, tui nói rồi. Tui chỉ biết là chị Đ mua đất này 32 cây vàng cho ba má tui cất nhà cho ba má tui ở, anh em tui người lớn kẻ nhỏ ai cũng cho tiền hùn vô cất nhà mà chị cho nhiều nhất”*.

Tại Tờ xác nhận ngày 15/8/2015 của bà L là chủ đất cũ (được UBND phường V xác nhận), bà L xác định bà Đ là người trực tiếp giao dịch và nhờ bà T đứng tên giùm vì bà Đ mang quốc tịch nước ngoài nên không thể đứng tên mua đất.

Do đó, bản án sơ thẩm xác định bà Đ là người mua đất từ bà L với giá 32 lượng vàng, do không có quốc tịch Việt Nam nên nhờ bà T đứng tên và bà Đ bỏ tiền ra để xây dựng nhà; xác định nhà, đất số C Đ thuộc quyền sở hữu của bà Đ là có căn cứ.

Các chứng cứ xác định nhà, đất số 39A Đ thuộc sở hữu của bà Đ cũng chính là các chứng cứ phản bác các chứng cứ do bà T cung cấp.

[4.2] Về yêu cầu giao trả nhà, đất số 39A Đ: Như phần trên đã kết luận nhà, đất số 39A Điện Biên Phủ thuộc sở hữu hợp pháp của bà Đ, do đó phải được trả lại cho bà Đ nếu bà Đào H2 đủ các điều kiện để được đứng tên nhà, đất tại Việt Nam.

[4.2.1] Pháp luật quy định về điều kiện để được sở hữu nhà ở, đất ở tại Việt Nam quy định như sau:

- Tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”;

- Tại Điều 159 Luật Nhà ở năm 2020 (có hiệu lực pháp luật ngày 01/01/2021) quy định:

“1. *Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:*

...

c) *Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.*

2. *Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:*

a) *Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;*

b) *Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ*”;

- Tại khoản 3 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2020 quy định: “*Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật*”;

- Tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014 (hiện vẫn có hiệu lực đối với Luật Nhà ở năm 2020) quy định “*Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam*”;

- Tại khoản 1 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định “*Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam*”.

[4.2.2] Căn cứ vào Hộ chiếu số N2030788 cấp ngày 24/12/2018 có giá trị đến ngày 24/12/2028 thì bà Đ là công dân Việt Nam, được Nhà nước Việt Nam cho phép nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần, được phép cư trú tại Việt Nam; đồng thời bà Đ được Cục CI cấp căn cước công dân. Đối chiếu với các quy định của pháp luật được viện dẫn tại mục [4.2.1] thì bà Đ có đủ điều kiện để được sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở tại Việt Nam.

[4.2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, bà T3 và ông Q là người đại diện hợp pháp của bà T cùng xác định ngoài nhà, đất số 39A Đ, bà T, ông H, ông Q, bà T3 còn có các nhà, đất tại 181 Võ Trường T4, 11 căn nhà trọ đang cho thuê tại hẻm A V, số B Q, phường V và số A T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, nhà, đất số 39A Đ không phải là chỗ ở duy nhất của các ông bà T, Q, H, T3.

[4.2.4] Do đó, bà Đ yêu cầu bà T và những người đang cư trú tại nhà, đất số 39A Đ trả lại nhà, đất này là có căn cứ. Bản án sơ thẩm buộc bà T trả giá trị nhà, đất số 39A Đ cho bà Đ là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cũng cần xem xét án định một thời gian lưu cư phù hợp cho bà T và những người thực tế cư trú tại nhà, đất số C Đ để chuyển chỗ ở mới.

[4.3] Về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số 5301020812: Như phần trên đã nhận định nhà, đất số 39A Đ thuộc sở hữu của bà Đ nhưng nhờ bà T đứng tên và bà Đ có đủ điều kiện để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Do đó, bà Đ yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận số 5301020812 đã cấp cho bà T là có căn cứ để chấp nhận.

[4.4] Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có nhận định bà T là người có công quản lý, gìn giữ nhà đất số C Đ, bà Đ tự nguyện chia cho bà T 600 triệu đồng công sức gìn giữ, quản lý nhưng phần quyết định không tuyên nội dung này là có thiếu sót. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Q xác định rõ trường hợp Hội đồng xét xử tiếp tục xác định nhà, đất tranh chấp thuộc sở hữu của bà Đ và buộc bà T phải giải trả thì ông chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Đ phải trả cho bà T 600 triệu đồng công sức quản lý, gìn giữ căn nhà, mà không có yêu cầu gì khác. Bà Đ đồng ý với đề nghị của ông Q. Xét sự thoả thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.5] Ông Q, bà T3 cho rằng trong quá trình chung sống đã đầu tư, sửa chữa căn nhà với số tiền khoản 01 tỷ đồng, nhưng không có yêu cầu độc lập nên bản án sơ thẩm không xem xét và giành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Xét các nội dung kháng nghị còn lại của Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS, nhận thấy: Bà Đ khởi kiện bà T với 03 yêu cầu là tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận đã cấp cho bà T, bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận 01 yêu cầu, nên án phí sơ thẩm không giá ngạch bà Đ phải chịu là 600.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm chỉ

buộc bà Đ nộp 300.000 đồng; đồng thời bà Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nhưng bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết là không đúng. Nội dung kháng nghị này là đúng. Ngoài ra, theo nhận định ở phần trên thì nhà, đất tranh chấp thuộc sở hữu của bà Đ, buộc bà T phải trả lại và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà T nên Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị này.

[6] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy kháng cáo của bà Đ là có căn cứ để chấp nhận; kháng cáo của bà T là không có căn cứ để chấp nhận; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà có căn cứ một phần để chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm như những nhận định trên đây.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần tính lại án phí cho phù hợp, cụ thể:

Bà T phải nộp 900.000 đồng.

Bà Đ phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà T, nhưng bà Đ là người cao tuổi nên được miễn.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ, bà T không phải chịu.

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

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị về tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5301020812 ngày 17/3/2000 do UBND tỉnh K cấp cho bà Đình Lệ T theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 05/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Chấp nhận kháng cáo của bà Đình Thị Đ; không chấp nhận kháng cáo của bà Đình Lệ T và chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 05/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 21/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 163, Điều 164 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 159, khoản 3 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2020;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014;

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

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Đ.

[1.1] Xác định nhà, đất tại số C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của bà Đinh Thị Đ.

[1.2] Buộc những người đang cư trú tại nhà, đất số C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, gồm các ông bà Đinh Lê T, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Ngọc H, Dương Thị Mỹ T3 cùng 02 trẻ Nguyễn Ngọc M, Nguyễn Bảo N giao trả toàn bộ nhà, đất này cho bà Đinh Thị Đ.

Diện tích đất được xác định theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 386-2023 (303-43) có số đo cụ thể:

- Cạnh 1-2 = 3,7m: giáp vỉa hè;
- Cạnh 2-3 = 19,00m: giáp đường nội bộ;
- Cạnh 3-4 = 4,20m; cạnh 4-1 = 19,00m: giáp thửa 79.

Các ông bà Đinh Lê T, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Ngọc H, Dương Thị Mỹ T3 cùng 02 trẻ Nguyễn Ngọc M, Nguyễn Bảo N được quyền lưu cư tại nhà, đất số C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301020812 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 17/3/2000 cho bà Đinh Lê T đối với nhà, đất tại số C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Bà Đinh Thị Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị Đ về việc thanh toán cho bà Đinh Lê T 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng công sức quản lý, gìn giữ nhà, đất tại số C Đ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

[3] Việc giao nhận nhà, đất và tiền quy định tại mục [1.2] và [2] nêu trên được thực hiện song phương tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà T chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Lê T phải nộp 900.000 (chín trăm ngàn) đồng.

Bà Đinh Thị Đ được miễn án toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho bà Đinh Thị Đ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 8671 ngày 04/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đinh Thị Đ và bà Đinh Lệ T không phải nộp. Trả cho bà Đinh Lệ T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 13403 ngày 24/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang (do ông Nguyễn Ngọc Q nộp).

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

[7] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Võ Văn Khoa