

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 169/2025/DS-PT
Ngày 06/6/2025
V/v: “Tranh chấp đòi tài sản là
nhà, đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là nhà, đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2025/QĐXX-PT, ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, khu phố B, TT. K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Nghiêm Thị Huỳnh N, sinh ngày 25/3/2003 (con ruột của bà C – có mặt)

2/ Nghiêm Thị Như Q, sinh ngày 26/6/2014 (con ruột của bà C - có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Kim C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nghiêm Thị Huỳnh N, Nghiêm Thị Như Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án nguyên đơn bà Dương Thị L – người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Trinh trình bày: Vào năm 1985 bà L từ Kiên Xương – Thái Bình vào ấp B – xã A sinh sống, tự khai phá, xây dựng được 01 căn nhà có chiều ngang mặt trước 4,3m chiều ngang phía sau hậu 4,0m chiều dài khoảng 12,5m, đất nhà ở mé biển, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn nhà tọa lạc tại: ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Năm 2003 con trai bà tên Nghiêm Minh Đ và bà Lê Thị Kim C kết hôn và sống ở căn nhà cũng mé biển, kế bên căn nhà hiện đang tranh chấp. Đến năm 2014 con trai bà ông Đ cùng bà C có nói với bà là cho mượn căn nhà (đang tranh chấp) để ở bán cà phê. Thời điểm đó căn nhà xây dựng để ở bít bùng, không thông thoáng nên vợ chồng bà C có nói với bà là cho vợ chồng bà C sửa chữa lại cho thông thoáng thuận tiện buôn bán, khi đó bà có nghe vợ chồng C nói chi phí sửa chữa hết khoảng 200.000.000đồng.

Năm 2021 con trai bà Nghiêm Minh Đ chết nên bà muốn con dâu là bà C giao trả lại căn nhà cho vợ chồng bà C mượn bán cà phê. Nay bà yêu cầu bà C giao trả lại 01 căn nhà có chiều ngang mặt trước 4,3m chiều ngang phía sau hậu 4,0m chiều dài khoảng 12,5m, đất nhà ở mé biển, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại: ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời chỗ ở cho bà C cũng như chi phí vợ chồng bà C bỏ ra sửa chữa lại căn nhà với số tiền 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà L yêu cầu bà C giao trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị phần đất theo kết quả định với số tiền 200.000.000đồng và đồng ý giao lại tài sản là nhà, đất cho bà C sử dụng.

Theo những lời khai tại Tòa của bị đơn bà Lê Thị Kim C – người đại diện theo uỷ quyền ông Huỳnh Tài Đ trình bày: Bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L về đòi lại tài sản nhà đất có chiều dài 12,5m, chiều ngang mặt tiền là 4,3m (chiều ngang sâu hậu là 4m), tọa lạc tại tổ 06, ấp B, xã A,

huyện K, tỉnh Kiên Giang và bà L thanh toán chi phí cho bà C số tiền 200.000.000đồng. Đồng thời, bà C yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà, đất có chiều dài 14,6m, chiều ngang mặt tiền là 5,5m diện tích xây dựng khoảng 72,03m², tọa lạc tại: Tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang cho bà C sử dụng, quản lý.

Ngày 03/4/2024 bà Lê Thị Kim C có đơn yêu cầu phản tố như sau: Việc bà L yêu cầu trả lại nhà đất có chiều dài 12,5m, chiều ngang mặt tiền là 4,3m (chiều ngang sâu hậu là 4m), tọa lạc tại tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang và bà L thanh toán chi phí cho bà C số tiền 200.000.000đồng là không có căn cứ, trái với pháp luật và đạo đức xã hội, với các lý do sau:

+ Vào năm 1985 chồng bà tên Nghiêm Minh Đ (Nghiêm Đăng Phước) cùng với mẹ chồng là bà L từ huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình đến ấp B, xã A lập nghiệp, sinh sống đến nay. Gia đình bên chồng đã xây dựng được 03 căn nhà gồm căn nhà đang tranh chấp (bà C đang ở); 01 căn nhà kế bên tranh chấp bà L đã bán và 01 căn nhà phía trên núi do nhà nước xây dựng cho gia đình liệt sĩ năm 2007, bà L đang quản lý, sử dụng.

+ Ngày 21/5/2003 bà và ông Nghiêm Minh Đ (là con trai của bà L) kết hôn với bà C, sinh được 02 người con tên Nghiêm Thị Huỳnh N, sinh năm 2003 và Nghiêm Thị Như Q, sinh năm 2014. Sau khi kết hôn thì bà cùng chồng sinh sống tại căn nhà trên lộ và đến năm 2007 vợ chồng bà sinh sống tại căn nhà đang tranh chấp. Đến năm 2016, vợ chồng bà C có xây dựng mới hoàn toàn trên nền nhà cũ bà L cho và vợ chồng bà C còn xây dựng mới thêm một phần ra phía mé biển nằm ngoài nền nhà cũ của bà L. Ngày 03/3/2021 chồng bà vì bệnh, chết. Sau khi chồng (ông Đ) chết bà L ngang nhiên vào ở căn nhà gia đình bà đang ở và khởi kiện đòi lại nhà đất. Bởi vì, căn nhà này do vợ chồng và các con bà bỏ công sức, tiền bạc, tạo lập xây dựng để ở, làm ăn.

+ Nhà đất gia đình chồng con bà ở từ năm 1985 đến nay là đất ven biển, hành lang lộ giới nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất cho ai. Theo tập quán nhà nước cho tồn tại người dân cất nhà để ở, thuận tiện làm ăn sinh sống khi nhà nước chưa sử dụng đất này.

Nay bà C yêu cầu xử bác yêu cầu khởi kiện của bà L về đòi lại tài sản nhà đất có chiều dài 12,5m, chiều ngang mặt tiền là 4,3m (chiều ngang sâu hậu là 4m), tọa lạc tại tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang và bà C yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà, đất có chiều dài 14,6m, chiều ngang mặt tiền là 5,5m diện tích xây dựng khoảng 72,03m² tọa lạc tại tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang cho bà C sử dụng, quản lý. Tại phiên tòa người đại diện

cho bà C giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý giao trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị đất theo kết quả định giá số tiền 200.000.000đồng cho bà L.

Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Huỳnh N trình bày: Cha bà ông Nghiêm Minh Đ (Nghiêm Đăng P), sinh năm 1977 và mẹ bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1983. Cha bà chết năm 2021, mẹ bà là bị đơn trong vụ án dân sự về tranh chấp “Đòi lại tài sản là nhà và đất” giữa nguyên đơn bà Dương Thị L và bị đơn bà Lê Thị Kim C được thụ lý số: 192/2023/TLST-DS ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đưa bà vào tham gia tố tụng. Nay bà hoàn toàn thống nhất ý kiến của bà Lê Thị Kim C và yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà L về đòi lại tài sản nhà đất có chiều dài 12,5m, chiều ngang mặt tiền là 4,3m (chiều ngang sâu hậu là 4m), tọa lạc tại tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang và bà L thanh toán chi phí cho mẹ bà số tiền 200.000.000đồng. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng nhà, đất có chiều dài 14,6m, chiều ngang mặt tiền là 5,5m diện tích xây dựng khoảng 72,03m² tọa lạc tại tổ 06, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang cho bà C sử dụng, quản lý.

Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nghiêm Thị Quỳnh N trình bày: Cha cháu ông Nghiêm Minh Đ (Nghiêm Đăng P), sinh năm 1977 và mẹ cháu Lê Thị Kim C, sinh năm 1983. Cha cháu chết năm 2021, mẹ cháu là bị đơn trong vụ án dân sự về tranh chấp “Đòi lại tài sản là nhà và đất” giữa nguyên đơn bà Dương Thị L và bị đơn bà Lê Thị Kim C được thụ lý số: 192/2023/TLST-DS ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị L.

Buộc bà Lê Thị Kim C phải có nghĩa vụ giao trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị đất với số tiền 200.000.000 đồng cho bà Dương Thị L và tạm giao cho bà Lê Thị Kim C được sử dụng, quản lý nhà đất có diện tích 63,8 m², tọa lạc ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang cho đến khi có chủ trương, chính sách pháp luật về đất đai trên địa bàn xã A, huyện K xem xét giải quyết (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2023; tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2023 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Công văn số: 157/UBND-TNMT ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C về yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà, đất có diện tích 63,8 m², tọa lạc ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2023; tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2023 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Công văn số: 157/UBND-TNMT ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K).

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

Ngày 13 tháng 01 năm 2025 bị đơn bà Lê Thị Kim C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nghiêm Thị Huỳnh N, Nghiêm Thị Như Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang để xét xử lại theo hướng yêu cầu công nhận căn nhà có diện tích ngang trước, sau khoảng 0,5m, chiều dài khoảng 14,6m, diện tích nhà khoảng 72,03m² tọa lạc tại tổ 6, ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang cho bị đơn và những người liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà C thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bà C đồng ý hỗ trợ công sức tạo lập nhà, đất cho bà L với số tiền 100.000.000 đồng và yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và định đoạt nhà, đất đang tranh chấp.

Nguyên đơn bà L đồng ý nhận số tiền 100.000.000 đồng, đồng ý giao cho bà C và các con bà C tiếp tục quản lý, sử dụng và định đoạt nhà, đất đang tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số: 173/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Dương Thị L và bị đơn bà Lê Thị Kim C tự thỏa thuận: Bà C đồng ý hỗ trợ công sức tạo lập nhà, đất cho bà L số tiền 100.000.000 đồng, yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và định đoạt nhà, đất tranh chấp, bà L đồng ý nhận số tiền 100.000.000 đồng và đồng ý giao cho bà C, chị N, chị Q tiếp tục sử dụng, quản lý nhà đất có diện tích 63,8 m², tọa lạc ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2023; tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2023 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Công văn số: 157/UBND-TNMT ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K).

Nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện giao nhận số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) xong tại phiên tòa phúc thẩm.

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử chấp nhận ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Việc sửa án là do các đương sự tự thỏa thuận nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Kim C phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006977 ngày 05/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, Theo đó, bà C còn phải nộp số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Dương Thị L không phải chịu án phí do là người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên bà Lê Thị Kim C, chị Nghiêm Thị Huỳnh N, Nghiêm Thị Như Q không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0009399, 0009400, 0009401 nộp cùng ngày 20/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 6.225.000 đồng, bà L tự nguyện chịu toàn bộ, bà L đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng các Điều 166 và Điều 212 Bộ luật Dân sự.

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.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nghiêm Thị Huỳnh N, Nghiêm Thị Như Q.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau: Bà Lê Thị Kim C đồng ý hỗ trợ công sức tạo lập nhà, đất cho bà Dương Thị L số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), hai bên đã giao nhận tiền xong. Bà Dương Thị L đồng ý cho bà Lê Thị Kim C, Nghiêm Thị Huỳnh N, Nghiêm Thị Như Q được tiếp tục quản lý, sử dụng và định đoạt nhà, đất tranh chấp với bà L có diện tích 63,8 m², tọa lạc ấp B, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2023; tờ trích đo địa chính số: TĐ 87-2023 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K và Công văn số: 157/UBND-TNMT ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Kim C phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006977 ngày 05/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, Theo đó, bà C còn phải nộp số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Dương Thị L không phải chịu án phí do là người cao tuổi.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Lê Thị Kim C, chị Nghiêm Thị Huỳnh N, Nghiêm Thị Như Q không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) các biên lai thu tiền số 0009399, 0009400, 0009401 nộp cùng ngày 20/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 6.225.000 đồng, bà L tự nguyện chịu toàn bộ, bà L đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện K;
- THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Minh Triều