

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 136/2024/DS-ST

Ngày: 31- 12 - 2024.

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài
sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và yêu cầu công
nhận quyền sử dụng đất”.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Kim Luol;
2. Ông Nguyễn Triệu Tỷ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2024/QĐXXST-DS, ngày 25/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm: 217/2024/QĐST-DS, ngày 13/12/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số E, đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966. Địa chỉ: LK B - D đường C, khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2020 (có mặt).

2- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Huyền T1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số B, đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số A, ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1: Bà Lê Thị Tường O, sinh năm 1999. Địa chỉ: ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 20/10/2023 (có mặt).

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

3-1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Đường T, ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng: Ông Lưu Minh H1 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3-2. Ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị Thanh T2. Cùng địa chỉ: Số B đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có đơn yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2020 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/10/2020; nguyên đơn Trần Thị T trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Năm 1983 mẹ của nguyên đơn T tên Nguyễn Thị N (đã chết năm 2009) có mua cho nguyên đơn T căn nhà và đất được cất bằng cây lá, sau đó nguyên đơn T dỡ bỏ nhà cũ và xây dựng căn nhà mới như hiện nay. Nguyên đơn T đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngày 25/01/2010 do nguyên đơn T đứng tên, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, diện tích 42,7m², nay là nhà số B (số cũ 21) đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Do em ruột nguyên đơn T tên Trần Văn K không có nơi ở riêng. Vì vậy, khoảng năm 1990 nguyên đơn T đã cho ông K mượn nhà và đất đang tranh chấp để ở. Khoảng năm 1996, ông K sống chung với bị đơn T1 tại căn nhà và đất đang tranh chấp, nhưng không đăng ký kết hôn cho đến khi ông K qua đời vào ngày 27/3/2020.

Nhà và đất đang tranh chấp là của nguyên đơn T, nên trước đây khi có tranh chấp ranh đất với hộ bà Trần Nguyệt S và đã được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên xét xử tại bản án số 32/2016/DS-ST ngày 08/8/2016; bản án nêu trên đã xác định: Nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn T.

Sau khi ông K chết, bị đơn T1 yêu cầu nguyên đơn T phải trả số tiền 150.000.000 đồng, thì bị đơn T1 mới trả nhà và đất. Nhận thấy, việc bị đơn T1 có hành vi không giao trả nhà và đất cho nguyên đơn T như đã nêu trên, là hành vi vi phạm pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn T.

Vì vậy, nguyên đơn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Trương Thị Huyền T1 trả lại cho bà Trần Thị T toàn bộ phần đất có diện tích theo đo thực tế là 42,5m² và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất

số 175, tờ bản đồ số 18, nhà số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bà Trương Thị Huyền T1 trả khoản tiền thiệt hại trong thời gian chiếm giữ trái phép căn nhà và đất tại số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với số tiền tạm tính từ tháng 4/2020 đến tháng 10/2020 là 6.000.000 đồng (giá tiền thuê nhà 1.000.000 đồng/tháng x 06 tháng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn T1 phải bồi thường số tiền 6.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T đồng ý hỗ trợ bị đơn T1 số tiền 35.000.000 đồng.

** Bị đơn Trương Thị Huyền T1 trình bày và làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N (bà N là mẹ của ông Trần Văn K, ông K là chồng bị đơn T1) mua của người khác từ trước năm 1990 mà có, lúc mua là nhà tạm bằng cây, lá... Năm 1993 khi ông K và bà T1 sống chung như vợ chồng, thì bà N cho ông K và bà T1 nhà và đất đang tranh chấp. Năm 1996, ông K và bà T1 đã sửa lại căn nhà nêu trên. Đến năm 2019, dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới lại khang trang như ngày nay.

Thửa đất đang tranh chấp, bà T1 đã sử dụng ổn định từ năm 1993 nhưng Ủy ban nhân dân huyện M lại cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị T là người chưa từng sử dụng thửa đất ngày nào là không đúng quy định của pháp luật. Bị đơn T1 cho rằng: Việc bà T tự ý đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất do bà T1 đang sử dụng là không đúng theo quy định của pháp luật. Các hành vi trên của bà T đã xâm phạm quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của bà T1 là người đang sử dụng đất.

Vì vậy, bị đơn T1 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 482245 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Trần Thị T ngày 25/01/2010 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, nhà số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho bà Trương Thị Huyền T1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa, đề:

- Xác minh ông Huỳnh Gia T3 hay ông Lâm Văn Ú là người xây dựng căn nhà đang tranh chấp.

- Trưng cầu giám định chữ ký của những người dân trong “Biên bản họp dân ngày 19/11/2009” trong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất của bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị Thanh T2 trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu kết quả giải quyết vụ án mà chủ sở hữu căn nhà không phải là bà T, thì chúng tôi chấp nhận giao lại căn nhà cho chủ sở hữu mới.

** Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng không trình bày ý kiến đối với vụ án này.*

Kết quả đo đạc thực tế và định giá tài sản như sau:

- “Sơ đồ vị trí” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, cung cấp cho Tòa án, có nội dung như sau:

- Đất tranh chấp thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, diện tích 42,2m², loại đất ODT (theo hiện trạng trong đó có diện tích lộ giới 12,9m² và diện tích hành lang rạch 10,7m²) Địa chỉ: ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 173 có các số đo: 2,50m + 3,62m + 2,0m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 178 có các số đo: 2,50m + 3,50m + 2,0m.

- Hướng Nam giáp rạch Chà Và số đo 5,4m.

- Hướng Bắc giáp đường P có số đo 5,13m.

** Tổng giá trị tài sản tranh chấp, theo Biên bản về việc định giá tài sản tranh chấp ngày 08/9/2021 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên thành lập, cụ thể như sau:*

- Giá trị đất: Đất ODT có giá 1.540.000đ/m².

- Giá trị tài sản trên đất: 163.902.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút lại đơn phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

** Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa như sau:*

+ *Về thủ tục tố tụng:*

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp cho đầy đủ là: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

+ *Về nội dung vụ án:*

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của nguyên đơn T, vì: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T rút lại yêu cầu khởi kiện này.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, vì nguyên đơn T đã chứng minh được, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T là có căn cứ pháp luật.

- Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn T, về việc hỗ trợ bị đơn T1 số tiền 35.000.000 đồng.

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn T1, vì bị đơn T1 không chứng minh được yêu cầu phản tố của bị đơn T1 là có căn cứ pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Ngô Thị Thanh T2 có đơn yêu cầu vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham dự phiên tòa sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, và không thuộc trường hợp bất khả kháng, hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 và 03 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nêu trên.

- Khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là chưa đầy đủ các quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án. Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử bổ sung và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này theo đề nghị của Kiểm sát viên, cụ thể là: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”*.

- Xét yêu cầu hoãn phiên tòa để: Xác minh ông Huỳnh Gia T3 hay ông Lâm Văn Ú là người xây dựng căn nhà đang tranh chấp và Trưng cầu giám định chữ ký của những người dân trong “Biên bản họp dân ngày 19/11/2009” của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1, thì thấy rằng: Ngày 10/5/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Công văn số 1000/TB-TA, yêu cầu bà Lê Thị Tường O là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1 cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh, căn nhà trên phần đất tranh chấp do nguyên đơn T xây dựng. Tòa án đã yêu cầu và để cho bị đơn có thời gian để thực hiện quyền cung cấp chứng cứ. Vì vậy, yêu cầu của bà O về việc hoãn phiên tòa để xác minh ông T3 hay ông Ú là người xây căn nhà đang tranh chấp, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với yêu cầu giám định chữ ký của những người dân

trong “Biên bản họp dân ngày 19/11/2009” là không thật sự cần thiết khi giải quyết vụ án này. Vì vậy, yêu cầu hoãn phiên tòa để thực hiện việc giám định cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn T1 phải bồi thường tiền do chiếm giữ căn nhà đang tranh chấp với số tiền 6.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 224 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2-1] Nguyên đơn T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Trương Thị Huyền T1 trả lại cho bà Trần Thị T toàn bộ phần đất có diện tích theo đo thực tế là 42,2m² và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, nhà số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[2-2] Bị đơn T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 482245 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Trần Thị T ngày 25/01/2010 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, nhà số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho bà Trương Thị Huyền T1 quyền sử dụng đất tại thửa số 175, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn T, thì thấy rằng:

3-1. Về nguồn gốc đất:

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận: Phần đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N. Vì vậy, đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3-2. Về việc cho tặng đất:

Nguyên đơn T cho rằng: Nhà và đất đang tranh chấp bà được mẹ ruột tên Nguyễn Thị N cho tặng từ năm 1983, sau đó bà đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/01/2010. Lời trình bày nêu trên của nguyên đơn T là phù hợp với bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho nguyên đơn T ngày 25/01/2010, được lưu trong hồ sơ vụ án.

3-2. Về việc xây nhà:

Nguyên đơn T cho rằng: Căn nhà do bà thuê ông Lâm Văn Ú là người cùng xóm xây dựng. Ông Lâm Văn Ú trình bày tại Biên bản xác minh ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 193) có nội dung như sau: “Tôi không có bà con hay mâu thuẫn với ai trong vụ án này. Nhà tôi cách nhà bà T khoảng 300m. Tôi không nhớ chính xác năm nhưng trước năm 2000, tôi có xây cho bà T 02 căn nhà, một căn nhà trên bờ do bà T và mẹ bà T ở, còn căn nhà mé

sông cũng do tôi xây dựng, do bà T trực tiếp trả tiền công cho tôi, nhưng tôi thấy em của bà T là ông K và vợ ông K ở. Tôi chỉ biết bà T là người thuê tôi xây và trả tiền công cho tôi, còn nhà và đất là của ai thì tôi không biết”.

3-3. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Ngày 07/9/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành công văn số 448/2022/CV-TA, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin như sau:

Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 482245 số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00063 ngày 25/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Trần Thị T có đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật không?

- Ngày 12/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện M ban hành Công văn số 721/UBND-VP, cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, có nội dung như sau:

Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, diện tích 42,7m², tọa lạc ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2010 cho bà Trần Thị T đứng tên là căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản họp dân, tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất; hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T đã được Ủy ban nhân dân thị trấn M niêm yết hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện không tranh chấp (tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); bà Trần Thị T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện M ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định (tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nguyên đơn T đã chứng minh được nhà và đất đang tranh chấp là của nguyên đơn T như những căn cứ và phân tích nêu trên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, về việc: Buộc bị đơn T1 phải trả lại nhà và đất đang tranh chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận: Từ tháng 10 năm 2020 đến nay, bị đơn T1 không còn ở trong căn nhà đang tranh chấp. Tuy nhiên, nguyên đơn T4 và bị đơn T1 đều cho rằng nhà và đất là của mình và đang tranh chấp về quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất. Vì vậy, để thuận tiện cho quá trình thi hành án sau này, cũng như để kết thúc vụ án. Hội đồng xét xử buộc bị đơn T1 phải trả lại cho nguyên đơn T nhà và đất đang tranh chấp.

[4] *Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp và yêu cầu công nhận diện tích đất đang tranh chấp và căn nhà trên đất đang tranh chấp là của bị đơn T1, thì thấy rằng:*

Bị đơn T1 cho rằng: Nhà và đất bị đơn T1 được mẹ chồng là bà Nguyễn Thị N cho tặng vào năm 1993, khi bị đơn T1 sống chung cùng ông K. Việc cho tặng nhà đất không làm giấy tờ nhưng có những người ở xóm biết có việc cho

tặng nhà đất, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1, cung cấp cho Tòa án các giấy xác nhận của những người hiểu biết sự việc, cụ thể như sau:

“Tờ xác nhận” đề ngày 10/5/2024 của ông Tăng Phước H2 được Văn phòng C công chứng cùng ngày 10/5/2024, có nội dung như sau: *Tôi sinh ra và sống ở địa phương này từ nhỏ đến lớn và trước đây tôi làm Trưởng ấp H. Tôi biết ông Trần Văn K và bà Trương Thị Huyền T1 sống tại số nhà B đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng từ năm 1993 đến khi ông K mất thì bà Trương Thị Huyền T1 vẫn sống tại đây đến năm 2021. Căn nhà do ông K và bà T1 xây dựng đã rất nhiều năm nên tôi không nhớ rõ thời gian.*

“Tờ xác nhận” đề ngày 10/5/2024 của bà Trần Mỹ H3 được Văn phòng C công chứng cùng ngày 10/5/2024, có nội dung như sau: *Tôi là người sinh ra và lớn lên tại địa phương. Tôi biết cô Trương Thị Huyền T1 là giáo viên và sống tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng gần 30 năm nay, hiện nay là số nhà B đường P. Cô T1 sống ở đây với ông Trần Văn K hàng xóm ai cũng đều biết, căn nhà trên đất là của cô T1 và ông K xây dựng, năm nào xây dựng thì tôi không nhớ rõ vì thời gian đã lâu.*

“Tờ tường trình” đề ngày 10/5/2024 của ông Huỳnh Gia T3 được Văn phòng C công chứng cùng ngày 10/5/2024, có nội dung như sau: *Tôi là người dân sinh ra ở địa phương và sống tại địa phương này gần 70 năm nay. Tôi biết rõ vợ chồng ông Trần Văn K và bà Trương Thị Huyền T1 sống tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng khoảng 30 năm nay tại số nhà B đường P. Sau khi ông K mất năm 2020 thì năm 2021 căn nhà này có tranh chấp đến nay. Về nguồn gốc căn nhà trên đất tôi biết là do bà Trương Thị Huyền T1 và ông Trần Văn K1 xây dựng căn nhà này.*

Lời trình bày và xác nhận của ông H2, bà H3 và ông T3 như đã viện dẫn nêu trên, có nội dung cơ bản như sau: Ông K1 và bà T1 là người xây dựng căn nhà đang tranh chấp và đã sống tại căn nhà này đã lâu... Các nhân chứng nêu trên đều không biết có việc bà N cho tặng bà T1 và ông K1 căn nhà và đất đang tranh chấp, cũng như không biết ai là người đã xây dựng căn nhà đang tranh chấp nêu trên...

Bị đơn T1 cho rằng: Căn nhà đang tranh chấp do bà và ông K1 xây dựng, nhưng bị đơn T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1, không cung cấp được ai là người trực tiếp xây nhà cho bị đơn T1 và ông K1, cũng như không cung cấp được các hoá đơn, chứng từ để chứng minh việc mua vật tư xây dựng ở đâu để xây nhà... là không có căn để chấp nhận.

Bị đơn T1 không chứng minh được: Đất đang tranh chấp là của bà N cho tặng bà T1 và ông K1 vào năm 1993 và cũng không chứng minh được căn nhà là do bị đơn T1 và ông K1 xây dựng. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn T1 về việc: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp và yêu cầu công nhận diện tích đất đang tranh chấp và căn nhà trên đất đang tranh chấp, là của bị đơn T, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, như những căn cứ và phân tích được viện dẫn nêu trên.

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T4 được chấp nhận. Vì vậy, bị đơn T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng* là: 3.360.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T4 tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng Điều 15, Điều 24, Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của 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- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T, về việc: Buộc bị đơn Trương Thị Huyền T1 trả khoản tiền thiệt hại trong thời gian chiếm giữ trái phép căn nhà và đất tại số B, đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền tạm tính từ tháng 4/2020 đến tháng 10/2020 là 6.000.000 đồng (giá tiền thuê nhà 1.000.000 đồng/tháng).

2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T, về việc: Buộc bà Trương Thị Huyền T1 trả lại cho bà Trần Thị T toàn bộ phần đất có diện tích theo đo thực tế là 42,5m² và căn nhà gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, nhà số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 173 có các số đo: 2,50m + 3,62m + 2,0m.

- Hướng Tây giáp thửa đất số 178 có các số đo: 2,50m + 3,50m + 2,0m.

- Hướng Nam giáp rạch Chà Và số đo 5,4m.

- Hướng Bắc giáp đường P có số đo 5,13m.

3- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Thị Huyền T1, về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 482245 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Trần Thị T ngày 25/01/2010 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, nhà số B (số cũ 21), đường P, ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho bà Trương Thị Huyền T1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp H, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4- Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T, về việc: Nguyên đơn Trần Thị T tự nguyện hỗ trợ bị đơn Trương Thị Huyền T1, số tiền 35.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*).

5- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Trương Thị Huyền T1 phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 3.360.000 đồng (*ba triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng*). Nguyên đơn T tự nguyện chịu, nguyên đơn T4 đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

7- Quyền kháng cáo: Đối với các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Nam Trung