

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 60/2025/DS-ST

Ngày: 19 - 6 - 2025

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng vay tài sản và hợp đồng
dịch vụ

**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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ba.

Ông Lê Ngoan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong các ngày 12 và 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng dịch vụ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 154, ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Thị Hằng N, sinh năm 1988 (có mặt) và chị Nguyễn Thị Tiết C, sinh năm 2001 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số 138, Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2024).

- Bị đơn: Bà Tô Thị Đ, sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Quách Thị Thu V, sinh năm 1969;

địa chỉ: Ấp H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt) và bà Võ Thị O, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03 và ngày 22/5/2024).

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

1. Ông Tô Thành T, sinh năm 1977 (vắng mặt).
2. Ông Tô Văn K, sinh năm 1988 (vắng mặt).
3. Bà Tô Thị Mỹ H, sinh năm 1991 (vắng mặt).
4. Bà Tô Thị Ngọc Ê, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Ê: Bà Lâm Thị Hằng N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 138, Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2025). (có mặt).

5. Bà Tô Thị Ngọc H, sinh năm 1983 (vắng mặt).
6. Bà Tô Thị Ngọc B, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hò, thị trấn X, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Ấp M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Thạnh Trị: Ông Trần Văn U, Phó Trưởng phòng N; địa chỉ: Ấp M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Sở TM - Nay là Sở NN tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 08, đường Hùng Vương, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Sở NN tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Văn I, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 18, đường Hùng Vương, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2024). (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà O: Bà Quách Thị Thu V, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp H, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt) và bà Võ Thị O, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2024).

10. Ông Quách Việt A (vắng mặt).
11. Ông Quách Việt Em (vắng mặt).
12. Bà Quách Thị Y (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

13. Bà Nguyễn Thị Ô, sinh năm 1936; địa chỉ: Ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 11/01/2024, nguyên đơn bà Dương Thị L trình bày:

Khi ông Tô Ư cưới bà về trước năm 1975, mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị X cho vợ chồng bà phần đất khoảng 05 công tầm điền, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, vợ chồng bà canh tác từ khi cho tới nay không có ai tranh chấp, nhưng phần đất này vợ chồng bà chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Sau khi chồng bà chết, bà làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ bao trùm lên phần đất của bà tại thửa đất số 01, diện tích 2.658m² và thửa đất số 02, diện tích 3.043,7m², cùng tờ bản đồ số 75, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bà Tô Thị Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng với quy định của pháp luật, bà đã nhiều lần thương lượng với bà Đ để yêu cầu làm thủ tục tách giấy chứng nhận trả lại cho bà nhưng bà Đ không đồng ý, kể cả bà có đơn đến UBND thị trấn Phúc Lộc hòa giải nhưng bà Đ không tham dự, nên không thể hòa giải được. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Đ vào ngày 09/4/2014, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.658m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.658m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Dương Thị L.

+ Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Đ vào ngày 17/7/2017, đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, diện tích 3.043,7m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, diện tích 3.043,7m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Dương Thị L.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Đ, vì cấp giấy chứng nhận lộn vị trí đất và yêu cầu diện tích đất theo đo đạc thực tế.

- Theo Đơn phản tố đề ngày 25/6/2024, bị đơn bà Tô Thị Đ trình bày:

Bà Đ có canh tác diện tích đất lúa tọa lạc tại ấp R, thị trấn P cặp ranh với đất của bà Dương Thị L và bà Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2014 và năm 2017. Nhưng phần đất tại thửa đất số 01 và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75 do bà Đ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thực tế bà L đang canh tác. Còn phần đất bà Đ đang canh tác thì bà L đang đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 49 và thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67 (loại đất trồng lúa).

Việc đứng lộn giấy chứng nhận QSDĐ giữa bà Đ và bà L thì chính quyền địa phương đều nắm rõ nên bà Đ được ông Phạm Hồng S - Cán bộ thị trấn và ông Tô Văn D - Trưởng ban nhân dân ấp R phân tích, giải thích là giấy chứng nhận QSDĐ bị cấp lộn giữa bà Đ với bà L. Bà Đ có làm đơn yêu cầu UBND thị trấn

Phú Lộc và Ban nhân dân ấp Rẫy Mới, mời hai bên lên để xem xét giải quyết để hai bên làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ giữa bà Đ với bà L, nhưng phía bà L không đồng ý hòa giải. Do đó, bà Đ phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Thị L vào ngày 17/10/2022, đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, diện tích khoảng 1.800m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, diện tích khoảng 1.800m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Tô Thị Đ.

+ Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Thị L vào ngày 09/4/2014, đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, diện tích khoảng 1.500m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, diện tích khoảng 1.500m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Tô Thị Đ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, vì cấp giấy chứng nhận lộn vị trí đất và yêu cầu diện tích đất theo đo đạc thực tế.

- Tại Đơn khởi kiện (Yêu cầu độc lập) đề ngày 17/7/2024, bị đơn bà Tô Thị Đ trình bày:

Nguyên vào năm 2000, bà có cho con dâu là bà Nguyễn Thị O phần đất diện tích 3.898,1m², đất nông nghiệp, tọa lạc tại R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, phần đất này đã nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà Dương Thị L nhưng bà không hay. Đến năm 2017, bà O chuyển nhượng phần đất này cho bà Tô Thị Ngọc Ê và bà Ê đang canh tác phần đất này.

Khi chuyển nhượng thì bà Ê yêu cầu bà O tách giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ê. Do không hiểu biết nên bà đem giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 17/7/2017 do bà đứng tên tách giấy cho bà O và bà O đã sang tên cho bà Ê, nhưng phần đất sang tên cho bà Ê thì bà vẫn đang trực tiếp sử dụng từ trước tới nay.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Ngọc Ê ngày 12/6/2019, đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, diện tích khoảng 3.898,1m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và công nhận đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, diện tích khoảng 3.898,1m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Tô Thị Đ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Do bà O đi làm thủ tục và nhờ người khác làm giùm nên tách giấy chứng nhận của bà Đ cho bà O là phần đất khác (Tách một phần thửa đất số 254 thành thửa đất số 255, diện tích 3.898,1m² và sang tên cho bà Ê thửa đất này là không đúng), không phải phần đất bà O chuyển nhượng cho bà Ê, vì không có đo đạc thực tế nên không biết lộn thửa. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất bà O chuyển nhượng cho bà Ê là thửa đất mới 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408). Nay yêu cầu diện tích đất theo đo đạc thực tế.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 31/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Ngọc É trình bày:

Nguyên trước đây vào khoảng năm 1992, bà Tô Thị Đ có cho con ruột và con dâu của bà Đ là ông Quách Văn G và bà Nguyễn Thị O phần đất có diện tích 4.200m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi được bà Đ cho đất thì ông G và bà O quản lý, sử dụng liên tục phần đất này cho đến năm 2016 thì ông G chết, sau khi ông G chết thì bà O vẫn tiếp tục canh tác phần này.

Đến năm 2017, bà Đ mới làm thủ tục chuyển tên cho bà O phần đất này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bà O mới đem giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Tuy nhiên, bà O không có khả năng đóng lãi ngân hàng và tiền lãi vay mượn bên ngoài nên bà O mới kêu bà chuyển nhượng phần đất này. Do phần đất này giáp ranh với phần đất của bà cũng thuận tiện trong quá trình canh tác nên bà mới đồng ý chuyển nhượng phần đất này của bà O. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng phần đất này của bà O là vào năm 2019, lúc này bà là người chở và đưa tiền cho bà O trả cho ngân hàng để bà O lấy giấy chứng nhận QSDĐ từ ngân hàng về chuyển tên lại cho bà. Tổng số tiền bà nhận chuyển nhượng phần đất của bà O là 195.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng và bà O cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của bà.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà mới phát hiện bà O đang cố phần đất này cho ông Z bằng 08 chỉ vàng 24k, nhưng bà O không có đủ tiền để chuộc đất về nên tại thời điểm này bà O mới hỏi mượn bà thêm số tiền 15.000.000 đồng và thêm tiền của bà O là khoảng 5.000.000 đồng để chuộc phần đất này từ ông Z, tại thời điểm chuộc 08 chỉ vàng 24k tương đương với số tiền khoảng 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay bà O vẫn chưa trả số tiền còn nợ 15.000.000 đồng cho bà.

Sau khi chuộc đất từ ông Z thì bà O và bà Đ liên hệ và tiến hành làm QSDĐ đối với phần đất diện tích 3.898,1m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nhưng diện tích bà canh tác thực tế là 4.200m²) và bà canh tác liên tục từ thời điểm chuyển nhượng từ năm 2019 cho đến nay không ai tranh chấp.

Nay, phía bà Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà vào năm 2019, diện tích 3.898,1m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.898,1m² cho bà Đ thì bà mới phát hiện phần đất bà O chuyển nhượng cho bà và hiện bà đang canh tác thì ông G vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận, còn phần đất mà bà được cấp giấy chứng nhận là thửa đất khác của bà Đ và bà Đ đang quản lý, sử dụng. Việc tách lộn thửa bà không hay biết, vì tại thời điểm chuyển nhượng giữa bà và bà Đ chưa phát sinh tranh chấp nên giao cho bà O và bà Đ tự liên hệ làm thủ tục chuyển tên. Sau khi phát hiện ra sự việc thì bà cũng thống nhất tách trả lại phần đất mà bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Đ và yêu cầu bà O làm thủ tục tách trả lại cho bà phần đất mà chồng bà O là ông G đang đứng tên QSDĐ nhưng bà O vẫn cố tình không thực hiện.

Do đó, bà Ê yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể như sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Tô Thị Ngọc Ê với bà Nguyễn Thị O được xác lập vào năm 2019 đối với phần diện tích 4.200m², tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị O trả cho bà Tô Thị Ngọc Ê số tiền còn nợ là 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Ê cho rằng: Do bà O đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho bà Ê, bà Ê không biết tách lộn thửa, nay mới biết nên đồng ý với yêu cầu của bà Đ. Bà Ê nhận chuyển nhượng của bà O là toàn bộ thửa đất với diện tích 4.200m², với giá 195.000.000 đồng và đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà O, bà O đã giao toàn bộ thửa đất cho bà Ê quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng tới nay, nên không có thửa diện tích, nay yêu cầu diện tích đất theo đo đạc thực tế. Còn đối với số tiền 15.000.000 đồng là do bà Ê cho bà O mượn để trả tiền cổ đất cho người khác, bà Ê không có thuê bà O làm công, nên không đồng ý với yêu cầu của bà O. Nay yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng với bà O thuộc thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408), tờ bản đồ số 68, diện tích thực tế là 4.267,3m².

- Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 12/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O trình bày:

Bà O đồng ý theo hợp đồng mà bà O đã chuyển nhượng cho bà Ê vào năm 2019 với diện tích là 3.898,1m² và yêu cầu bà Ê trả lại giá trị phần đất chênh lệch khoảng 300m² bằng tiền với giá thị trường khoảng 20.000.000 đồng và hoa lợi mỗi năm trên phần diện tích chênh lệch là 400.000 đồng x 5 năm = 2.000.000 đồng.

Tiền công bà O đã làm công cho bà Ê 05 năm, mỗi năm hơn 25 ngày (Tổng cộng khoảng 125 ngày x 200.000 đồng = 25.000.000 đồng) nhưng không được bà Ê trả tiền công vì bà Ê nói trừ vào số tiền đã thiếu. Nay bà Ê lại yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà O trả cho bà Ê số tiền 15.000.000 đồng mà bà O đã nợ, nên bà O không đồng ý, vì bà O làm công cho bà Ê hơn số nợ đã thiếu rất nhiều, nay bà O yêu cầu bà Ê phải trả lại tiền công còn thừa là 10.000.000 đồng. Do đó, bà O yêu cầu bà Ê trả tổng cộng số tiền là 32.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà O cho rằng: Đối với thửa đất số 408, khi trang trải đất đai lấy đất cấp cho bà O 01 công tâm cấy, sau đó bà O đã trả đất lại cho mẹ của bà Đ. Bà O chuyển nhượng cho bà Ê phần đất diện tích 03 công tâm cấy, giá chuyển nhượng mỗi công là 65.000.000 đồng, phần đất chuyển nhượng có bờ ranh riêng biệt và bà O đã giao toàn bộ thửa đất này cho bà Ê từ khi chuyển nhượng tới nay, nhưng bà O không biết đất còn thừa diện tích. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thừa khoảng 300m². Nay giữ nguyên theo yêu cầu độc lập của bà O.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết

quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Đ, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ê và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Thanh Trì cấp cho bà Đ thuộc thửa đất số 01 và 02, cùng tờ bản đồ số 75 và yêu cầu công nhận toàn bộ 02 thửa đất này cho bà L. Còn bà Đ phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM cấp cho bà L thuộc thửa đất số 49 và 56, cùng tờ bản đồ số 67 và yêu cầu công nhận toàn bộ 02 thửa đất này cho bà Đ. Đối với bà Ê yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà O lập vào năm 2019, phần đất có diện tích 4.200m², thuộc thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408), cùng tờ bản đồ số 68. Các phần đất trên cùng tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu buộc bà O trả số tiền 15.000.000 đồng do bà Ê cho mượn để trả tiền cổ đất cho người khác. Đồng thời, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết, trong đó có yêu cầu buộc bà Ê trả số tiền 25.000.000 đồng do bà O làm công cho bà Ê. Do đó, Tòa án xác định và bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng dịch vụ”* theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3, 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Đồng thời, đất tranh chấp đã được Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai thị trấn Phú Lộc tổ chức hòa giải theo quy định tại Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 235, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024), nhưng hòa giải không thành.

[2] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn bà Dương Thị L, bị đơn bà Tô Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O, bà Tô Thị Ngọc Ê vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người đại diện hợp pháp của UBND huyện Thanh Trì vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Tiết C (người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị L), ông Tô Thành T, ông Tô Văn K, bà Tô Thị Mỹ H, bà Tô Thị Ngọc H, bà Tô Thị Ngọc B, người đại diện hợp pháp của Sở NN tỉnh Sóc Trăng, ông Quách Việt A, ông Quách Việt Em, bà Quách Thị Y, bà Nguyễn Thị Ô đều vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt những người vừa nêu trên không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng ngày 03/6/2024 (BL số 114-124); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng ngày 15/7/2024 (BL số 100-113); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng ngày 12/9/2024 (BL số 91-97); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2024 (BL số 370-373) và Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 10/02/2025 (BL số 388-400), thể hiện:

[3.1] Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.706,5m², có tổng giá trị là **169.051.000 đồng** và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, diện tích 3.193,6m², có tổng giá trị là **176.393.000 đồng**.

[3.2] Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, diện tích 1.401,1m², có tổng giá trị là **70.055.000 đồng** và thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, diện tích 1.439,7m², có tổng giá trị là **105.483.000 đồng**.

[3.3] Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.945,4m², có tổng giá trị là **197.270.000 đồng**.

[3.4] Thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408), tờ bản đồ số 68, diện tích 4.267,3m², có tổng giá trị là **294.444.000 đồng**.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Đ vào ngày 09/4/2014, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.658m² (loại đất LUC) và Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Đ vào ngày 17/7/2017, đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, diện tích 3.043,7m² (loại đất LUC) và yêu cầu công nhận 02 thửa đất này cho bà L, diện tích theo đo đạc thực tế. Xét thấy, nguyên đơn bà L và bị đơn bà Đ đều thừa nhận thửa đất số 01, diện tích 2.658m² (theo đo đạc thực tế diện tích 2.706,5m²) và thửa đất số 02, diện tích 3.043,7m² (theo đo đạc thực tế diện tích 3.193,6m²), cùng tờ bản đồ số 75 nêu trên đều do bà L là người đang quản lý, sử dụng từ trước tới nay, nhưng lại cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Đ là cấp lộn thửa đất, không đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, phía bà Đ cũng đồng ý đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận và yêu cầu công nhận 02 thửa đất trên cho bà L, nên HĐXX ghi nhận. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và khoản 9 Điều 13 của Luật Đất đai năm 2024, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, để bà L thực hiện quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bà Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Thị L vào ngày 09/04/2014, đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, diện tích khoảng 1.500m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.401,1m²). Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Thị L vào ngày 17/10/2022, đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, diện tích khoảng 1.800m² (theo đo đạc thực tế diện tích 1.439,7m²). Hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Ngọc Ê ngày 12/6/2019, đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.898,1m² (theo đo đạc thực tế diện

tích 3.945,4m²) và yêu cầu công nhận 03 thửa đất này cho bà Đ. Xét thấy, nguyên đơn bà L, bị đơn bà Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ê đều thừa nhận thửa đất số 49 và 56, cùng tờ bản đồ số 67 nêu trên đều do bà Đ là người đang quản lý, sử dụng từ trước tới nay, nhưng lại cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L là cấp lộn thửa đất, không đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất. Còn đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68 là do bà Ô đi làm thủ tục và nhờ người khác làm giùm, nên tách lộn thửa đất, vì thửa đất bà Ô chuyển nhượng cho bà Ê là thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408) và bà Ê đang quản lý, sử dụng thửa đất này. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, phía bà L và bà Ê cũng đồng ý đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận và yêu cầu công nhận 03 thửa đất trên cho bà Đ, nên HĐXX ghi nhận. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và khoản 9 Điều 13 của Luật Đất đai năm 2024, chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Đ, để bà Đ thực hiện quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Xét yêu cầu độc lập của bà Ô về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Ê trả cho bà tổng cộng số tiền là 32.000.000 đồng. Xét thấy:

[6.1] Theo đơn yêu cầu độc lập bà Ô cho rằng vào năm 2019, bà chuyển nhượng cho bà Ê phần đất có diện tích là 03 công tằm cây và bà Ô đã giao toàn bộ thửa đất cho bà Ê từ khi chuyển nhượng tới nay, qua đo đạc thực tế thì dư diện tích khoảng 300m², theo giá thị trường khoảng 20.000.000 đồng và hoa lợi mỗi năm trên phần diện tích chênh lệch là 400.000 đồng x 5 năm = 2.000.000 đồng. Tiền công bà Ô đã làm công cho bà Ê 05 năm, mỗi năm hơn 25 ngày (tổng cộng khoảng 125 ngày x 200.000 đồng = 25.000.000 đồng) nhưng không được bà Ê trả tiền công vì bà Ê nói trừ vào số tiền 15.000.000 đồng bà Ô đã mượn, nay bà Ô yêu cầu Tòa án giải quyết khấu trừ số tiền 15.000.000 đồng, nên bà Ê còn thiếu bà Ô số tiền 32.000.000 đồng. Còn bà Ê thì cho rằng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên và bà Ô cũng đã giao toàn bộ thửa đất cho bà từ khi chuyển nhượng tới nay. Còn việc làm thuê là không có, bà Ê không có thuê bà Ô làm.

[6.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi giao kết hợp đồng thì bà Ê đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Ô và bà Ô đã giao toàn bộ thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Ê từ khi chuyển nhượng vào năm 2019 cho tới nay, điều đó thể hiện ý chí chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất và theo đo đạc thực tế diện tích 4.267,3m², nên không có cơ sở xác định đất chuyển nhượng có dư như lời bà Ô trình bày, nên yêu cầu này của bà Ô là không có căn cứ chấp nhận.

[6.3] Đối với tiền làm công thì được những người làm chứng gồm: Bà Lê Thị F, bà Đỗ Thị J, bà Nguyễn Thị W, ông Tô Văn D (BL số 497-498) xác định là chỉ biết bà Ô có làm thuê cho bà Ê, làm thuê bao nhiêu ngày và có trừ hết tiền cho bà Ê hay không thì không biết. Do đó, không có cơ sở xác định việc bà Ô làm thuê cho bà Ê tổng cộng khoảng 125 ngày x 200.000 đồng = 25.000.000 đồng. Ngoài lời trình bày ra thì bà Ô không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của bà là có căn cứ và hợp pháp. Chính vì vậy, toàn bộ yêu cầu của bà Ô là không phù hợp với quy định tại các Điều 513, 514, 515, 516, 517, 518 và 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không được HĐXX chấp

nhận.

[7] Xét yêu cầu độc lập của bà Ê về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với bà Ô được xác lập vào năm 2019 đối với phần đất diện tích 4.200m² (theo đo đạc thực tế diện tích 4.267,3m²), thuộc thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Và buộc bà Ô trả cho bà Ê số tiền còn nợ là 15.000.000 đồng. Xét thấy:

[7.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Bà Ô thừa nhận vào năm 2019, bà Ô có chuyển nhượng và giao cho bà Ê toàn bộ thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408), tờ bản đồ số 68, đã nhận đủ số tiền 195.000.000 đồng và đồng ý đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của bà Ê. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong phần đất chuyển nhượng thì có một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, do ông Tô Ư (là cha của bà Ê) đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 06 là do bà Ô là người đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Theo ông Tô Văn D là Trưởng ban nhân dân ấp R (BL số 499) xác định: Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị M, sau này cho lại bà Đ và bà Đ cho bà Ô, không phải đất của ông Ư. Đồng thời, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ô là do trước đây thực hiện chủ trương “*Nhường con sẽ áo*” năm 1979, lúc đó bà Ô ở ngoài Bắc vào, nên Nhà nước giao cho bà Ô thửa đất trên và canh tác được 02 năm thì trả đất lại cho chủ đất gốc là bà M, sau đó bà M cho lại bà Đ và bà Đ cho lại bà Ô, nên bà Ô đã chuyển nhượng cho bà Ê và giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Ô hiện nay do bà Ê đang cất giữ bản chính. Sau khi chuyển nhượng, bà Ô là người trực tiếp đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận cho bà Ê và đã tách lộn từ thửa đất số 254, tờ bản đồ số 68 thành thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68. Do đó, việc chuyển nhượng đất vừa nêu đảm bảo về chủ thể, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuy giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản và về hình thức của giao dịch dân sự chưa đảm bảo, nhưng các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và giao nhận đất, nên HĐXX căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu độc lập này của bà Ê, để bà Ê thực hiện quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7.2] Đối với số tiền 15.000.000 đồng: Bà Ê cho rằng số tiền này cho bà Ô mượn để trả tiền cổ đất cho người khác và bà Ô cũng thừa nhận có mượn của bà Ê số tiền này, nhưng yêu cầu khấu trừ vào số tiền bà Ô làm công cho bà Ê là không có căn cứ chấp nhận như nhận định tại mục [6.3] nêu trên, nên yêu cầu này của bà Ê là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 463, 465, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên không có thỏa thuận về lãi suất và cũng không có yêu cầu tính lãi suất, nên HĐ9XX không đặt ra xem xét.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm a, b khoản 1, 2, 3 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu phản tố của bà Đ đều được chấp nhận, nên bà L và bà Đ phải chịu án phí theo quy định, nhưng bà

L sinh năm 1957, bà Đ sinh năm 1946 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Yêu cầu của bà Đ đối với bà Ê được chấp nhận, nên bà Ê phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Yêu cầu của bà Ê đối với bà Ô được chấp nhận và yêu cầu của bà Ô đối với bà Ê không được chấp nhận, nên bà Ô phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 2.350.000 đồng (số tiền 47.000.000 đồng x 5%). Do bà L, bà Đ được miễn nộp tạm ứng án phí, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 59.140.000 đồng (Chi phí lần 1, bà L nộp tạm ứng số tiền 17.450.000 đồng; chi phí lần 2, bà Đ nộp tạm ứng số tiền 16.250.000 đồng; chi phí lần 3, bà Đ nộp tạm ứng số tiền 10.850.000 đồng; chi phí lần 4, bà Ê nộp tạm ứng số tiền 14.590.000 đồng). Do yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu phản tố của bà Đ đều được chấp nhận, nên bà L và bà Đ phải chịu tương ứng với số tiền đã nộp tạm ứng trước của lần 1 và lần 2. Yêu cầu của bà Đ đối với bà Ê được chấp nhận, nên bà Ê phải chịu đối với số tiền chi phí lần 3. Do bà Đ nộp tạm ứng trước, nên bà Ê có nghĩa vụ nộp số tiền chi phí lần 3 để hoàn trả lại cho bà Đ. Yêu cầu của bà Ê đối với bà Ô được chấp nhận, nên bà Ô phải chịu đối với số tiền chi phí lần 4. Do bà Ê nộp tạm ứng trước, nên bà Ô có nghĩa vụ nộp số tiền chi phí lần 4 để hoàn trả lại cho bà Ê theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Đ, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ê và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ô là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 129, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 513, Điều 514, Điều 515, Điều 516, Điều 517, Điều 518 và Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3, 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 9 Điều 13, Điều 235, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, b khoản 1, 2, 3 Điều 24, 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Đ vào ngày 09/4/2014, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, diện tích 2.658m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Đ vào ngày 17/7/2017, đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, diện tích 3.043,7m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho bà Dương Thị L thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, theo đo đạc thực tế diện tích 2.706,5m² (loại đất LUC) và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, theo đo đạc thực tế diện tích 3.193,6m² (loại đất LUC); cùng tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 75, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 207, có số đo 18,74m + 16,02m. Hướng Tây Nam giáp đường bê tông, có số đo 5,39m + 11,61m + 7,97m + 12,96m. Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 02, có số đo 13,49m + 37,42m + 13,23m + 9,33m. Hướng Tây Bắc giáp với thửa đất số 57, 58, có số đo 10,26m + 19,03m + 8,33m + 11,31m + 18,16m + 7,46m.

+ Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp thửa đất số 207, có số đo 7,31m + 12,62m + 1,19m. Hướng Tây Nam giáp đường bê tông, có số đo 17,96m. Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 05, thửa số 03, thửa số 05 (TĐĐ số 76), có số đo 38,48m + 43,09m + 20,84m + 15,46m + 27,54m + 8,27m. Hướng Tây Bắc giáp với thửa đất số 01 và thửa số 207, có số đo 13,49m + 37,42m + 13,23m + 9,33m + 25,26m + 51,19m + 3,97m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 03/6/2024 (BL số 126).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bà Tô Thị Đ.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Thị L vào ngày 09/04/2014, đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, theo đo đạc thực tế diện tích 1.401,1m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Dương Thị L vào ngày 17/10/2022, đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, theo đo đạc thực tế diện tích 1.439,7m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TM tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Tô Thị Ngọc Ê ngày 12/6/2019, đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, diện tích 3.898,1m² (loại đất LUC), tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận cho bà Tô Thị Đ thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, theo đo đạc thực tế diện tích 1.401,1m²; thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, theo đo đạc thực tế diện tích 1.439,7m² và thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, theo đo đạc thực tế diện tích 3.945,4m² (loại đất LUC); cùng tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 67, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 152, có số đo 10,51m + 7,20m + 10,93m + 12,86m. Hướng Tây giáp thửa đất số 49, có số đo 31,45m + 0,57m + 8,94m. Hướng Nam giáp thửa đất số 50, có số đo 33,41m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 39, có số đo 33,94m.

+ Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 67, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 56, có số đo 8,55m + 10,48m + 8,54m + 9,70m. Hướng Tây giáp đường bê tông, có số đo 36,66m. Hướng Nam giáp thửa đất số 01, có số đo 4,58m + 5,22m + 7,69m + 19,99m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 56, có số đo 8,34m + 30,06m.

+ Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 68, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp Kênh thủy lợi (hiện trạng đã san lấp), có số đo 33,80m. Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 57, TBĐ số 75, có số đo 9,07m + 8,64m. Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 254, có số đo 132,15m. Hướng Tây Bắc giáp với thửa đất số 206 và thửa đất số 57, TBĐ số 67, có số đo 9,33m + 57,58m + 19,63m + 5,65m + 13,96m + 1,54m + 1,28m + 4,06m + 35,85m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 15/7/2024 (BL số 111-112) và Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 1/9/2024 (BL số 99).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tô Thị Ngọc Ê.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tô Thị Ngọc Ê với bà Nguyễn Thị Ơ được xác lập vào năm 2019 đối với phần đất diện tích 4.200m², theo đo đạc thực tế diện tích 4.267,3m² (loại đất LUC), thuộc thửa đất mới số 206 (một phần thửa đất cũ số 176 và thửa đất số 408), tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp Kênh thủy lợi (hiện trạng đã san lấp), có số đo 13,81m + 27,91m. Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 56, có số đo 7,74m + 16,62m + 3,59m + 11,90m + 8,31m. Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 255, có số đo 5,65m + 19,63m + 57,58m + 9,33m. Hướng Tây Bắc giáp với thửa đất số 54, có số đo 7,33m + 13,86m + 21,44m + 27,90m + 28,24m.

Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 16/12/2024 (BL số 373).

- Buộc bà Nguyễn Thị Ơ có trách nhiệm trả cho bà Tô Thị Ngọc Ê số tiền còn nợ là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ơ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tô Thị Ngọc Ê trả cho bà tổng cộng số tiền là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị L và bà Tô Thị Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Tô Thị Ngọc Ê phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 675.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009011 ngày 12/11/2024, nên bà Tô Thị Ngọc Ê được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí thừa là 375.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Ơ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 2.650.000 đồng (Hai triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009049 ngày 26/12/2024, nên bà Nguyễn Thị Ơ còn phải nộp thêm số tiền là 1.850.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 59.140.000 đồng (Chi phí lần 1, bà L nộp tạm ứng số tiền 17.450.000 đồng; chi phí lần 2, bà Đ nộp tạm ứng số tiền 16.250.000 đồng; chi phí lần 3, bà Đ nộp tạm ứng số tiền 10.850.000 đồng; chi phí lần 4, bà Ê nộp tạm ứng số tiền 14.590.000 đồng).

- Bà Dương Thị L phải chịu số tiền 17.450.000 đồng (Mười bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

- Bà Tô Thị Đ phải chịu số tiền 16.250.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

- Bà Tô Thị Ngọc Ê phải chịu số tiền 10.850.000 đồng (Mười triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng), do bà Tô Thị Đ nộp tạm ứng trước, nên bà Tô Thị Ngọc Ê có nghĩa vụ nộp số tiền 10.850.000 đồng (Mười triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Tô Thị Đ.

- Bà Nguyễn Thị Ơ phải chịu số tiền 14.590.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng), do bà Tô Thị Ngọc Ê nộp tạm ứng trước, nên bà Nguyễn Thị Ơ có nghĩa vụ nộp số tiền 14.590.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Tô Thị Ngọc Ê.

7. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn