TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **97**/2025/DS-ST
Ngày: 20 - 6 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân.

Ông Nguyễn Văn Sơn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Cúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Quách Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 599/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 168/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 và Thông báo về việc dời ngày xét xử sơ thẩm vụ án số: 140/2025/TB-TA ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Q. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

1.2. Bà T. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của ông Q, bà T:

- Bà Q1. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024) *(vắng mặt)*

- Ông Q2. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024) *(vắng mặt)*

- Ông Q3. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024) *(có mặt)*

- Bà Q4. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024) *(vắng mặt)*

2. Bị đơn: Bà L. Địa chỉ: thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)*

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

3.1. Ông P. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

3.2. Bà H. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/10/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Q, bà T (do bà Q1, ông Q2, ông Q3, bà Q4 là người đại diện hợp pháp) trình bày:* Vợ chồng ông Q, bà T là chủ sử dụng hợp pháp phần nhà, đất diện tích 954,9m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất trồng cây lâu năm 645,9m^2) thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 415084, số vào sổ cấp GCN CS04295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động cho ông Q ngày 21/6/2023.

Ngày 06/6/2023, ông Q, bà T và bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng X. Bà L xin cho gia đình ở lại ít hôm sẽ bàn giao nhà, đất cho ông Q, bà T.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q, bà T vay, thế chấp nhà, đất nêu trên tại Ngân hàng Y với tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD900203185 ngày 22/6/2023, Hợp đồng tín dụng số HĐTD900203186 ngày 22/6/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9002023185 ngày 22/6/2023, Phụ lục Hợp đồng số PL01HĐTD900203185 ngày 23/6/2023, Phụ lục Hợp đồng số PL01HĐTD900203186 ngày 23/6/2023.

Sau khi ông Q, bà T hoàn tất thủ tục vay Ngân hàng, bà L có hỏi ông Q, bà T thuê lại nhà, đất nêu trên để bà L cùng những người trong gia đình bà L ở. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Q, bà T đồng ý cho bà L thuê với giá 3.000.000 đồng/tháng. Ngày 23/6/2023, ông Q, bà T làm hợp đồng thuê nhà với thời hạn thuê là 02 năm.

Do ông Q, bà T tìm được người mua nhà, đất nêu trên với giá cao hơn nên ông Q, bà T đã nhiều lần xuống nhà để thỏa thuận yêu cầu bà L, ông P, bà H tìm nơi ở khác để trả nhà, đất lại cho ông Q, bà T. Tháng 4/2024, ông Q, bà T yêu cầu bà L, ông P, bà H di dời đồ đạc cá nhân và trả nhà, đất lại cho ông Q, bà T trong thời gian 03 tháng, nhưng đến nay bà L, ông P, bà H vẫn chưa bàn giao nhà, đất lại cho ông Q, bà T.

Nay ông Q, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023 giữa ông Q và bà L; buộc bà L, ông P, bà H di dời đồ đạc cá nhân và trả lại cho ông Q, bà T phần nhà, đất thuộc thửa số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 415084, số vào sổ cấp GCN CS04295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động cho ông Q ngày 21/6/2023.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà L trình bày:* Ngày 06/6/2023, bà L có chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa số 26 cho ông Q. Bà L đã nhận đủ tiền và đã làm thủ tục sang tên cho ông Q. Do gia đình bà L chưa sắp xếp dọn đi được nên có hỏi xin ông Q, bà T thuê lại nhà. Ngày 23/6/2023, hai bên lập

hợp đồng thuê nhà với thời hạn 02 năm, mỗi tháng bà L trả tiền thuê là 3.000.000 đồng. Do ông Q, bà T có nhu cầu sử dụng và không cho gia đình bà L thuê nữa nên ông Q, bà T có liên hệ bà L để yêu cầu kết thúc hợp đồng thuê, nhưng ông P, bà H không đồng ý di dời, bà L đã thuyết phục nhưng không được, nên ông Q, bà T khởi kiện bà L.

Nay bà L chấp thuận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T; bà L đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023 giữa ông Q và bà L; bà L đồng ý trả lại cho ông Q, bà T nhà, đất thuộc thửa số 26.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà H trình bày:* Nhà, đất thuộc thửa số 26 trước đây là của cha mẹ cho vợ chồng ông P, bà H từ năm 1980. Tuy nhiên, sau này ông P, bà H đã tặng cho ông O, việc tặng cho nhà, đất do ông P, bà H tự nguyện, không bị ai ép buộc, nên nhà, đất này thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông O. Sau đó, do ông O có nợ nần nên có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà L, rồi bà L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông Q, rồi ông Q ký hợp đồng cho bà L thuê lại nhà, đất. Việc ông O ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho bà L chỉ là cầm cố nhà, đất để bảo đảm cho việc trả nợ chứ không có việc chuyển nhượng; từ khi ông P, bà H tặng cho nhà, đất cho ông O thì ông P, bà H vẫn ở trong căn nhà trên đất.

Khoảng tháng 8/2024, một nhóm người từ Cần Thơ về đòi lấy nhà, đất, nhóm người này cho rằng bà L đã chuyển nhượng nhà, đất nên kêu ông P, bà H bàn giao nhà, đất, ông P, bà H không đồng ý và có báo Công an xuống giải tán thì nhóm người này ra về, sau đó ông P, bà H nhận được thông báo vụ kiện từ Tòa án. Ông O có nói cho ông P, bà H biết là ông O làm ăn thất bại nên có sang tên nhà, đất cho bà L đứng tên sau đó nhờ ông Q, bà T vay tiền ngân hàng giùm để trả tiền vay bên ngoài, lúc vay bên ngoài là 600.000.000 đồng, lãi là 400.000.000 đồng, vay ngân hàng là 1.200.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng thì giữ lại để trả lãi hàng tháng, sau khi trừ tiền lãi hết 200.000.000 đồng thì không có tiền đóng lãi nữa nên mới kiện, thực tế đây là hợp đồng giả cách, bản chất thật sự là hợp đồng vay tài sản chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Ông P, bà H ở trên đất từ năm 1980 và cất nhà kiên cố trên đất nếu muốn chuyển nhượng thì phải tìm hiểu đất như thế nào, ai đang quản lý, sử dụng đất, nếu ông Q, bà T có nhận chuyển nhượng nhà, đất thì phải xuống xem trực tiếp, ngoài ra lúc vay ngân hàng thì ngân hàng cũng phải trực tiếp thẩm định tài sản nếu ai đang ở trên đất thì cũng phải ký vào, việc ngân hàng cho vay không đúng quy định pháp luật.

Trong vụ án này, ông P, bà H không có yêu cầu độc lập vì nhà, đất ông P, bà H đã tặng cho ông O. Ông P, bà H đề nghị Tòa án cho ông P, bà H thời gian đến hết ngày 05/5/2025 ông P, bà H sẽ liên hệ với ông O để ông O làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề có liên quan đến việc nợ nần, chuyển nhượng đất với bà L, ông Q. Sau thời gian này nếu ông O vẫn không có đơn thì Tòa án cứ đưa vụ án ra xét xử theo quy định, khi đó ông P, bà H đồng ý trả nhà, đất cho ông Q, bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Q, bà T là ông Q3 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T.

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, theo phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện, ông Q, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023 giữa ông Q và bà L; buộc bà L, ông P, bà H trả lại cho ông Q, bà T phần nhà, đất thuộc thửa số 26; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng thuê nhà là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ quan hệ hợp đồng, nơi thực hiện hợp đồng là tại ấp A, xã B, huyện C và ông Q, bà T có văn bản lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết vụ án; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt, việc vắng mặt cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử; Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, theo sự thừa nhận của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan xác định nhà, đất thuộc thửa số 26 trước đây có nguồn gốc là của ông P, bà H, nhưng ông P, bà H đã tặng cho ông O nhà, đất và ông O đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 415084, số vào sổ cấp GCN CS04295 ngày 01/12/2022; liên quan đến vấn đề này ông P, bà H thừa nhận việc ông P, bà H tặng cho ông O nhà, đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nên nhà, đất này thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông O. Sau đó, ông O chuyển nhượng nhà, đất lại cho bà L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên bà L ngày 28/12/2022; tiếp theo đó, bà L chuyển nhượng nhà, đất lại cho ông Q và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Q ngày 21/6/2023. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất, ông Q ký với bà L hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023, có nội dung ông Q đồng ý cho bà L thuê nhà, đất trong thời hạn 02 năm, mục đích thuê là để cho bà L cùng ông P, bà H và các người thân khác của bà L ở, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng và tiền thuê được thanh toán hàng tháng; tại Điều 8 của hợp đồng thuê nhà quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng có nêu rõ trong trường hợp một trong hai bên (bên ông Q hoặc bên bà L) muốn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo cho bên kia chậm nhất 30 ngày, nếu một trong hai bên không thực hiện nghĩa vụ thông báo cho bên kia thì sẽ bồi thường cho bên đó một khoản tiền thuê tương đương với thời gian không thông báo và các thiệt hại khác phát sinh do việc chấm dứt hợp đồng trái quy định. Do có nhu cầu cần lấy lại nhà, đất nên ông Q có thông báo cho bà L

về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng thuê nhà và đề nghị bà L bàn giao lại nhà, đất cho ông Q, bà T thì bà L cũng đồng ý; tuy nhiên, những người thân của bà L là ông P, bà H không đồng ý bàn giao lại nhà, đất cho ông Q, bà T, từ đó mà các bên phát sinh tranh chấp.

[5] Hiện nay, bà L cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T về việc hủy hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023 và đồng ý trả lại nhà, đất cho ông Q, bà T; tại buổi hòa giải ngày 01/4/2025, ông P, bà H có ý kiến cho rằng trong trường hợp ông O không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề có liên quan đến việc nợ nần, chuyển nhượng đất với bà L, ông Q thì ông P, bà H đồng ý trả lại nhà, đất cho ông Q, bà T. Như vậy, nhà, đất thuộc thửa số 26 thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Q, bà T nên việc ông Q cho bà L thuê nhà, đất theo nội dung hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023 là phù hợp; sau đó, ông Q đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, có thông báo trước cho bà L và được bà L đồng ý là đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của bên cho thuê. Bà L và những người thân của bà L là ông P, bà H không bàn giao lại nhà, đất cho ông Q, bà T là đã thực hiện không đúng quyền, nghĩa vụ của bên thuê. Do đó, việc ông Q, bà T yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023 và buộc bà L, ông P, bà H trả lại nhà, đất cho ông Q, bà T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 428, 472, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về việc ông P, bà H cho rằng việc ông O có vay mượn nợ của người khác nên mới chuyển nhượng nhà, đất cho bà L, rồi bà L chuyển nhượng nhà, đất cho ông Q, rồi ông Q cho bà L thuê lại nhà, đất chỉ là cầm cố nhà, đất để bảo đảm cho việc trả nợ vay chứ không có việc chuyển nhượng nhà, đất, đây là hợp đồng giả cách, bản chất thật sự là vay tài sản chứ không phải là chuyển nhượng nhà, đất… chỉ là lời trình bày một phía của ông P, bà H chứ ông P, bà H không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh và ông Q, bà T, bà L cũng không thừa nhận lời trình bày này của ông P, bà H, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Hiện nay, ông P, bà H đã lớn tuổi, ngoài nhà, đất thuộc thửa số 26 thì ông P, bà H không có nhà, đất nào khác nên cần xem xét quyền lưu cư cho ông P, bà H theo quy định tại Điều 63 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, khoản 1 Điều 6 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Q, bà T là ông Q3 cũng đồng ý cho ông P, bà H được quyền lưu cư trong nhà, đất thuộc thửa số 26 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông P, bà H được quyền lưu cư tại nhà, đất thuộc thửa số 26 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T, tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 23/6/2023; buộc bà L, ông P, bà H cùng có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Q, bà T nhà, đất thuộc thửa số 26; ông P, bà H được quyền lưu cư tại nhà, đất thuộc thửa số 26 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

[9] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ như nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Bà L phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm

2015, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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.

[11] Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tài sản với số tiền là 10.250.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 45, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6, các Điều 428, 472, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 63 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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 ông Q và bà T.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà lập ngày 23/6/2023 giữa ông Q và bà L đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 954,9m^2 thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 415084, số vào sổ cấp GCN CS04295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Công O ngày 01/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Q ngày 21/6/2023 cùng căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất.

1.2. Buộc bà L, ông P và bà H cùng có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Q và bà T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 954,9m^2 thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 415084, số vào sổ cấp GCN CS04295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Công O ngày 01/12/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng chỉnh lý biến động sang tên ông Q ngày 21/6/2023 cùng căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất. Phần đất này có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại do ông P và bà H đang quản lý, sử dụng có số đo 25,94 mét;

- Hướng Tây giáp phần đất đê bao Sông Cái Côn có số đo 15,47 mét + 9,81 mét + 1,25 mét;

- Hướng Nam giáp phần đất còn lại do ông P và bà H đang quản lý, sử dụng có số đo 20,25 mét + 3,79 mét + 14,58 mét;

- Hướng Bắc giáp phần đất thuộc thửa số 18 và giáp phần đất còn lại do ông P và bà H đang quản lý, sử dụng có số đo 20,56 mét + 15,04 mét.

(Có Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 05/3/2025 kèm theo bản án)

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Q và bà T về việc đồng ý cho ông P và bà H được quyền lưu cư tại phần đất và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất nêu trên trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm (20/6/2025).

2. Án phí sơ thẩm: Ông Q và bà T không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông Q và bà T đã nộp (do ông Q2 là người nộp thay) là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009515, ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Bà L phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

3. Chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tài sản với số tiền là 10.250.000 đồng. Do ông Q và bà T đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bà L phải có nghĩa vụ trả cho ông Q và bà T số tiền là 10.250.000 đồng (*Mười triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Ông Q, bà T (do ông Q3 là người đại diện hợp pháp), ông P và bà H có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với bà L 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 niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (05);
- VKSND huyện Kế Sách (01);
- Chi cục THADS huyện Kế Sách (01);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt