

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 34/2024/DS-ST

Ngày: 07-08-2024

V/v Tranh chấp đòi lại đất, nhà  
cho thuê và tiền thuê nhà

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Vinh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lâm Ngọc Hà

Ông Thạch Văn Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Kim Thị Cẩm Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 07 tháng 8 năm 2024 tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2022/TLST-DS ngày 09/11/2022 về việc: “Tranh chấp đòi lại đất, nhà cho thuê và tiền thuê nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lưu Sơn T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số D đường C, khóm F, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lưu Sơn T: Ông Nguyễn Văn T1 (Có mặt)

Địa chỉ: Số C đường N, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Lưu Sơn T: Ông Võ Hoàng A, Luật sư Văn phòng Luật sư Võ Hoàng A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (Có mặt)

Địa chỉ: Số I đường V, khóm C, phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

**- Bị đơn:** Bà Thạch Thị Kim B, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 8 năm 2022; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Vào ngày 05/12/2020 thông qua môi giới nhà đất ông Lưu Sơn T có chuyển nhượng của bà Thạch Thị Kim B thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích 337,5m<sup>2</sup>, trong đó: loại đất ở nông thôn: 100m<sup>2</sup>; loại đất trồng cây lâu năm: 237,5m<sup>2</sup>. Trên thửa đất có 02 căn nhà, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà là 400.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, đến ngày 28/01/2021 ông Lưu Sơn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 765175, thửa 89, tờ bản đồ số 51, diện tích 337,5m<sup>2</sup> trong đó: loại đất ở nông thôn 100m<sup>2</sup>; loại đất trồng cây lâu năm: 237,5m<sup>2</sup>. Sau đó, bà Thạch Thị Kim B xin thuê lại đất và nhà để ở tạm một thời gian, giá thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng và cam kết đến ngày 20/04/2022 sẽ trả lại đất, nhà và tiền thuê nhà cho ông T; nhưng đến ngày 20/04/2022, bà Thạch Thị Kim B không thực hiện trả đất, nhà và tiền thuê nhà cho ông T.

Tạm tính tiền thuê nhà bà B còn nợ lại từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/7/2022 là 18 tháng x 10.000.000 đồng = 180.000.000 đồng.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn Thạch Thị Kim B trả lại (đất và nhà) thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4); đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất cho ông Lưu Sơn T ngày 28/01/2021.

- Buộc bị đơn Thạch Thị Kim B trả tiền thuê nhà: 180.000.000 đồng (tạm tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/7/2022).

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn Thạch Thị Kim B trả lại (đất và nhà) thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4); còn đối với tiền thuê nhà người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu từ 10.000.000 đồng/ tháng, xuống còn 3.000.000 đồng; tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (31/7/2024) là 43 tháng x 3.000.000 đồng = 129.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lưu Sơn T cho rằng: Về phía nguyên đơn ông Lưu Sơn T cung cấp được chứng cứ Hợp đồng mua nhà đất với bà Thạch Thị Kim B ngày 05/12/2020 của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4), giá 400.000.000 đồng, có ông Đái Hoàng K là người làm chứng; đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Sơn T ngày 28/01/2021. Sau đó ông T cho bà B thuê lại mỗi tháng là 10.000.000đ/ tháng

(Hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói). Về mặt hình thức của giao dịch thì 02 bên không có làm hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, nhưng bà B có làm tờ cam kết ngày 20/02/2022 hứa sẽ trả đất và nhà cho ông T. Còn về phía bị đơn bà B vi phạm nghĩa vụ theo cam kết trả đất, nhà và tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại tờ tường trình ngày 22/11/2022, bị đơn bà Thạch Thị Kim B trình bày: Thực tế vào năm 2022, bà Thạch Thị Kim B có thể chấp trả đất 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4) cho ông Lưu Sơn T với giá là 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/ tháng. Sau khi lập hợp đồng xong thì ông T kêu bà B đi Sóc Trăng để Công chứng, do không biết chữ nên bà B đã đi theo để Công chứng và ông T hứa khi nào bà B có 200.000.000 đồng trả cho ông T thì ông T cho bà B chuộc đất và nhà lại. Sau khi nhận tiền bà B có đóng lãi cho ông T được khoảng 5 tháng, thì bà B hết khả năng đóng lãi tiếp, nên ông T cộng dồn đến 180.000.000 đồng. Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4), không lẽ bà B chuyển nhượng 200.000.000 đồng; nếu ông T chuyển nhượng giao đủ tiền chuyển nhượng nhà và đất thì làm gì cho bà B ở lại trên mảnh đất này. Đồng thời bà B không có hợp đồng thuê nhà và đất với ông T, do không biết chữ.

Nay bà B làm tờ tường gửi đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên cho rằng HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo về thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa theo quy định BLTTDS năm 2015.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Sơn T. Buộc bị đơn bà Thạch Thị Kim B trả lại đất, nhà và tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Thạch Thị Kim B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng bà B đều vắng mặt; nên Hội đồng xét xử áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 23/6/2022 của ông Lưu Sơn T, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện trên là "Tranh chấp đòi lại đất, nhà cho thuê và tiền thuê nhà" là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Nội dung vụ án: Ông Lưu Sơn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thạch Thị Kim B trả lại (đất và nhà) của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4); đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Sơn T ngày 28/01/2021; buộc Thạch Thị Kim B trả tiền thuê nhà 180.000.000 đồng (tạm tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/7/2022) theo cam kết đã lập ngày 20/02/2020.

[4] Xét đơn khởi kiện của ông Lưu Sơn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thạch Thị Kim B trả lại (đất và nhà) của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4); đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lưu Sơn T ngày 28/01/2021; buộc Thạch Thị Kim B trả tiền thuê nhà 180.000.000 đồng (tạm tính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/7/2022)

Xét thấy ông Lưu Sơn T có được thửa đất số 89, tờ bản đồ số 07, diện tích 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; là do ông T chuyển nhượng của bà B với số tiền là 400.000.000 đồng, nhưng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2020, giữa ông Lưu Sơn T với bà Thạch Thị Kim B được Công chứng, chứng nhận số: 10560A, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2020 tại Văn phòng C chứng nhận cùng ngày 05/12/2020 là 50.000.000 đồng. Đến ngày 25/12/2020, ông T làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; đến ngày 28/01/2021 ông Lưu Sơn T được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên đất có 02 căn nhà cấp 4). Do đó, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 07, diện tích 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4), thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T, nên ông T đòi lại đất và nhà cho thuê đối với bà B là có cơ sở.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/02/2023 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có số đo và vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 90, có số đo: 23m;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 184, 79, 88; có số đo: 21,53m;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 101, 56; có số đo: 15,65m;
- Hướng Bắc giáp nương thoát nước; có số đo: 14, 26m;
- Diện tích: 337,5m<sup>2</sup> (đất thổ cư 100m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 237,5m<sup>2</sup>)

\* Tài sản công trình trên đất:

Nhà 1: Diện tích: Ngang 4,9m x dài 12,7m = 62,23m<sup>2</sup>

Kết cấu: Nhà độc lập, kiên cố, cột bê tông cốt thép, tường 10, nền lát gạch men, trần thạch cao, mái tol, cửa môn sắt.

Nhà 2: Diện tích: (Ngang 5,3m x dài 5,7m) + (Ngang 2,6m x dài 6,45m) = 46,98m<sup>2</sup>

Kết cấu: Nhà độc lập, kiềng cố, cột bê tông cốt thép, tường 10, nền lát gạch men, không trần, mái tol - xi măng, cửa gỗ.

Nhà vệ sinh: Diện tích: Ngang 2,9m x dài 1,9m = 5,5m<sup>2</sup>

Kết cấu: Tường 10, nền lát gạch men, cửa nhựa.

Sân xi măng: Diện tích: 184,78m<sup>2</sup>

Kết cấu: Nền gạch vỡ tráng xi măng.

\* Cây trồng trên đất:

- Vú sữa: 01 cây trên 05 năm
- Bò đề: 01 cây trên 10 năm
- Mận: 01 cây trên 05 năm
- Đu đủ: 02 cây đang cho trái
- Xoài: 01 cây trên 01 năm.

\* Đối với hợp đồng thuê nhà:

- Xét về mặt hình thức: Thì giữa bên cho thuê (ông T) và bên thuê (bà B) không có làm hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật, chỉ thỏa thuận bằng lời nói (miệng).

- Xét về chứng cứ: Thì về phía ông T cung cấp được “ Tờ cam kết ngày 20/02/2022” của bà B, với nội dung “ Hiện tôi đang thuê, 01 nền đất, trên đất có 02 căn nhà của ông Lưu Sơn T, địa chỉ ấp P, xã P, huyện C tỉnh Sóc Trăng. Tôi cam kết, vào đúng ngày 20/02/2022, tôi sẽ trả đất và nhà cho ông Lưu Sơn T”. Điều đó chứng minh rằng bà B thừa nhận thửa đất số 89, tờ bản đồ số 89 tờ bản đồ số 07, diện tích 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4) là của ông T và bà B đã thuê lại để ở là có cơ sở.

\* Đối với tiền thuê nhà (02 căn) thì ông T cho rằng 10.000.000 đồng/tháng, còn bà B thì không thừa nhận, ông T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh tiền thuê nhà 10.000.000 đồng/tháng. Theo biên bản khảo giá ngày 01/8/2024, thì giá thuê nhà tại khu vực ấp P, xã P 01 căn/tháng, có giá 1.500.000 đồng; còn đối với nhà bà B thuê 02 căn khoảng 3.000.000 đồng/tháng, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào biên bản khảo giá để xem xét tính giá thuê nhà hằng tháng đối với yêu cầu của nguyên đơn.

\* Về thời gian thuê: Ông T cung cấp được giấy tay Hợp đồng mua bán nhà đất với bà B ngày 05/12/2020; đến ngày 28/01/2021 thì ông T được Sở tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất cho ông Lưu Sơn T ngày 28/01/2021; nên ông T tính từ ngày 01/01/2021 đến (ngày xét xử sơ thẩm) ngày 31/7/2024 là có cơ sở.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 thay đổi yêu cầu về tiền thuê nhà từ 10.000.000 đồng/tháng xuống còn 3.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 01/01/2021 đến (ngày xét xử sơ thẩm) ngày 31/7/2024. Xét thấy người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, theo quy định tại khoản 2 Điều 244; nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn. Như vậy thời gian thuê nhà tính từ ngày 01/01/2021, đến ngày 31/7/2024 là 43 tháng x 3.000.000 đồng = 129.000.000 đồng (Tiền thuê nhà). Còn tại tờ tường trình ngày 22/11/2022, bà B cho rằng: Vào năm 2020 bà B có thể thắp thửa đất nêu trên cho ông Lưu Sơn T với số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/ tháng, sau khi lập hợp đồng xong ông T kêu bà đi ra Sóc Trăng để Công chứng, do không biết chữ nên bà đã đi theo ông T để Công chứng và ông T có hứa khi nào bà có 200.000.000 đồng, thì ông T cho bà chuộc lại. Sau khi nhận tiền của ông T, bà đóng lãi cho ông T khoảng năm tháng thì bà hết khả năng nên ông T cộng dồn đến 180.000.000 đồng; nhưng bà B không có cung cấp chứng để chứng minh cho hợp đồng vay tiền giữa bà với ông T, thế chấp thửa đất 89, trên đất có 02 căn nhà cấp 4. Để làm rõ lời trình bày của bà B, Tòa án ra thông báo số: 07/2024/TB-TA ngày 20/5/2024 về việc yêu cầu bà B cung cấp chứng cứ vay tiền 200.000.000 đồng của ông T, chứng cứ nợ lãi và các chứng cứ khác có liên quan đến việc vay tiền giữa bà với ông T; nhưng đến nay bà không cung cấp được chứng cứ nêu trên. Mặt khác trong quá trình thụ lý giải quyết, Tòa án có triệu tập bà B đến tòa án để đối chất vụ kiện với ông T, nhưng bà đều vắng mặt; nên Tòa án tiến hành lập biên bản về việc không đối chất được. Vì vậy lời trình bày của bà B đối với tờ tường trình ngày 22/11/2022 là không có cơ sở để phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[5] Lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Lưu Sơn T là có căn cứ chấp nhận. Do đó áp dụng Điều 163, 164, 166, 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015; buộc bị đơn bà Thạch Thị Kim B trả lại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4); và tiền thuê nhà 129.000.000 đồng cho ông Lưu Sơn T là có căn cứ. [8] Về chi phí tố tụng: Bà Thạch Thị Kim B phải chịu là 7.250.000 đồng, nhưng được trừ số tiền ông T tạm ứng trước là 7.250.000 đồng; theo phiếu thu ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Như vậy bà Thạch Thị Kim B phải thanh toán để trả lại cho ông T.

[9] Về án phí: Bà Thạch Thị Kim B phải chịu án phí dân sơ thẩm là: 300.000 đồng (đối với việc đòi lại đất và nhà)

Bà Thạch Thị Kim B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 6.450.000 đồng (Đối với số tiền thuê nhà  $129.000.000 \times 5\% = 6.450.000$  đồng)

Ông Lưu Sơn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T 5.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Điều 163, 164, 166, 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đơn yêu cầu của ông Lưu Sơn T kiện Thạch Thị Kim B về việc “Tranh chấp đòi lại đất, nhà cho thuê và tiền thuê nhà”.

2. Buộc buộc bị đơn bà Thạch Thị Kim B trả lại cho ông Lưu Sơn T thửa đất số 89, tờ bản đồ số 51, diện tích: 337,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trên đất có 02 căn nhà cấp 4); đất và nhà có số đo và vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 90, có số đo: 23m;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 184, 79, 88; có số đo: 21,53m;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 101, 56; có số đo: 15,65m;
- Hướng Bắc giáp nương thoát nước; có số đo: 14, 26m;
- Diện tích: 337,5m<sup>2</sup> (đất thổ cư 100m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 237,5m<sup>2</sup>), kèm theo sơ đồ đất.

\* Tài sản công trình trên đất:

Nhà 1: Diện tích: Ngang 4,9m x dài 12,7m = 62,23m<sup>2</sup>

Kết cấu: Nhà độc lập, kiềng cột, cột bê tông cốt thép, tường 10, nền lát gạch men, trần thạch cao, mái tol, cửa môn sắt.

Nhà 2: Diện tích: (Ngang 5,3m x dài 5,7m) + (Ngang 2,6m x dài 6,45m) = 46,98m<sup>2</sup>

Kết cấu: Nhà độc lập, kiềng cột, cột bê tông cốt thép, tường 10, nền lát gạch men, không trần, mái tol - xi măng, cửa gỗ.

Nhà vệ sinh: Diện tích: Ngang 2,9m x dài 1,9m = 5,5m<sup>2</sup>

Kết cấu: Tường 10, nền lát gạch men, cửa nhựa.

Sân xi măng: Diện tích: 184,78m<sup>2</sup>

Kết cấu: Nền gạch vỡ tráng xi măng.

\* Cây trồng trên đất:

- Vú sữa: 01 cây trên 05 năm
- Bò đê: 01 cây trên 10 năm
- Mận: 01 cây trên 05 năm
- Đu đủ: 02 cây đang cho trái
- Xoài: 01 cây trên 01 năm

Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CX 765175, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Lưu Sơn T ngày 28/01/2021.

3. Buộc bị đơn bà Thạch Thị Kim B trả lại cho ông Lưu Sơn T tiền thuê nhà: 129.000.000 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lưu Sơn T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Thạch Thị Kim B còn phải trả lãi cho ông Lưu Sơn T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Thạch Thị Kim B phải chịu là 7.250.000 đồng, nhưng được trừ số tiền ông T tạm ứng trước là 7.250.000 đồng; theo phiếu thu ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Như vậy bà Thạch Thị Kim B phải thanh toán để trả lại cho ông T.

5. Về án phí: Bà Thạch Thị Kim B phải chịu án phí dân sự thẩm là: 300.000 đồng, đối với việc đòi lại đất và nhà.

Bà Thạch Thị Kim B phải chịu án phí dân sự thẩm là: 6.450.000 đồng.

Ông Lưu Sơn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T 5.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

7. 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 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 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 nhân:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Văn Vinh**