TAND Q. N
THÀNH PHỐ C

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

Bản án số: 202/2023/DS-ST
Ngày: 12/9/2023
"*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N, THÀNH PHỐ C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Phan Công Ny

2/ Bà Nguyễn Thị Mai Hồng

-Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Toà án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N, thành phố C*: Bà Lê Hoàng Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 và 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2022/TLSTDS ngày 29 tháng 7 năm 2022 "Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 598/2023/QĐXX-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Vũ X T**, sinh năm 1968.

Nơi cư trú: Số D25-10, Đường số 8, khu dân cư Long Thịnh, phường Phú Thứ, quận R, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Q, sinh năm 1969. Có mặt

Nơi cư trú: Số 1F, Hẻm 1 Nguyễn Văn Linh, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố C (Giấy ủy quyền ngày 08/8/2022).

Bị đơn: Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1988.

Nơi cư trú: Số 93/2B Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận N, thành phố C

Đại diện theo ủy quyền: 1/ Bà Nguyễn Hồng Minh T, sinh năm 1987. Có mặt

Nơi cư trú: Số 86, Tổ 61, Khu vực 11, phường Hưng Phú, quận R, thành phố C.

2/ Ông Đặng Minh K, sinh năm 2000. Có mặt

Địa chỉ thường trú: ấp Rạch Ngay, xã Trung Hiệp, huyện V, tỉnh L. Địa chỉ liên hệ: Số 93/2B Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận N, thành phố C (Hợp đồng ủy quyền 02/8/2023).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố C.

Địa chỉ: Lý Tự Trọng, phường An Phú, quận N, thành phố C. Xin vắng mặt

2/Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc K – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai. Vắng mặt

3/ Văn phòng Công chứng LCL. Xin vắng mặt

Địa chỉ: Số 11 Ngô Hữu Hạnh, P. Tân An, quận N, thành phố C.

4/ Bà Nguyễn Thanh X, sinh năm 1994. Xin vắng mặt

Nơi cư trú: Số 148/270 Đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1966. Có mặt

6/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. Xin vắng mặt

Nơi ĐKTT: Số 45L2/8, Khu vực 3, phường An Khánh, quận N, thành phố C.

Nơi cư trú: Số 226/6/1 Hoàng Quốc V, Khu vực 4, phường An Bình, quận N, thành phố C.

7/ Văn phòng Công chứng G. Xin vắng mặt

Địa chỉ: 383B Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, quận N, thành phố C.

8/ Bà Lê Thái X Q, sinh năm 1988. Xin vắng mặt

Nơi cư trú: Số 137/56 Hoàng Văn Thụ, phường An Cư, quận N, thành phố C.

9/ Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1978. Xin vắng mặt

Nơi cư trú: Số 24 Trần Hưng Đạo, phường An Nghiệp, quận N, thành phố Cần Thơ.

10/ Ngân hàng TMCP ngoại thương V Nam – Chi nhánh Tây C – Phòng giao dịch Lý Thái Tổ.

Địa chỉ: Số 38-40-12 Lý Thái Tổ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố C. Ông Ngô Quốc V – Trưởng phòng giao dịch đại diện. Vắng mặt

11/ Ủy ban nhân dân quận N, thành phố C. Xin vắng mặt (BL461)

12/ Bộ tư lệnh Quân khu 9. Vắng mặt

13/ Văn phòng công chứng LQBĐ, nay đổi tên thành Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải – theo Thông báo số 91/TB-STP ngày 12/01/2023 của Sở Tư pháp thành phố C. Xin vắng mặt

Địa chỉ: Số 230A1 Nguyễn Hiền, Khu dân cư 91B, Khu vực 6, phường An Khánh, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2022, ông Vũ X T trình bày (BL71):

Nguyên vào ngày 04/7/2002, ông được nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 125, 126, tờ bản đồ số 9, diện tích 183,73 m^2 (trong đó có 150 m^2 đất thổ cư và 33,73 m^2 đất vườn - tọa lạc đường Vành Đai Phi Trường (nay là đường Nguyễn Đệ), phường An Hòa, quận N, thành phố Cần Thơ) và được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341/QSDĐ ngày 04/7/2002.

Vừa qua ông Trần Văn D được cơ quan chức năng công nhận quyền sử dụng đất thửa 192, tờ bản đồ số 9, diện tích 30,7 m^2 đất ODT.

Ngày 31/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N đã chỉnh lý tên sử dụng đất và chủ sở hữu nhà là ông Trần Văn D trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021.

Thực tế thửa đất số 192 của ông Trần Văn D đang chồng lấn trên phần đất của ông, cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D đã chồng lấn lên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341/QSDĐ mà ông đã được UBND tỉnh C cấp ngày 04/7/2002.

Quyền, lợi ích hợp pháp của ông đã bị xâm phạm nghiêm trọng và cần được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1/ Buộc ông Trần Văn D giao trả lại ông phần diện tích 30,7 m^2 – theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021 mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận quận N đã chỉnh lý tên sử dụng đất và chủ sở hữu nhà là ông Trần Văn D ngày 31/12/2021;

2/ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N thực hiện xóa bỏ cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất tên ông Trần Văn D vào ngày 31/12/2021 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586;

3/ Kiến nghị các cơ quan chức năng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/5/2023, ông Vũ X T trình bày:

Để giải quyết triệt để vụ án, nay khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 180/2021/VCBCT-LTT ngày 31/12/2021 giữa Trần Văn D với Ngân hàng TMCP ngoại thương V Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Tây C – Phòng giao dịch Lý Thái Tổ được Văn phòng Công chứng LCL công chứng ngày 31/12/2021, số công chứng 5024, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo bản tự khai ngày 19/8/2022, ông Trần Văn D trình bày:

Ngày 23/12/2021, ông có mua thửa đất số 192, tờ bản đồ số 9 – tọa lạc đường Nguyễn Đệ, phường An Hòa, quận N, thành phố C. Khi ông mua có giấy tờ hợp lệ, rõ ràng, trong thời gian đó ông có tới lui, không có bất cứ ai tranh chấp.

Ông mua căn nhà gắn liền với đất này hoàn toàn hợp lệ, nay xảy ra tranh chấp kính mong Tòa án xem xét giải quyết, kiểm tra lại trình tự, thủ tục cấp giấy một cách rõ ràng, để ông ổn định cuộc sống.

Theo bản tự khai bổ sung ngày 26/5/2023, ông Trần Văn D trình bày:

Ngày 23/12/2021, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thanh X, bên nhận chuyển nhượng Trần Văn D. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất 192, tờ bản đồ số 9, diện tích 30,7 m^2 và căn nhà cấp 4 - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021 cho bà Nguyễn Thanh X, Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai quận N đã chỉnh lý cho Trần Văn D đứng tên ngày 31/12/2021 đúng quy định pháp luật.

Thời điểm nhận chuyển nhượng, căn nhà đã được xây dựng và được hoàn công vào thời điểm cấp giấy chứng nhận. Do đó, ông khẳng định khi nhận chuyển nhượng thì ngoài đất còn có căn nhà được xây dựng hợp pháp từ năm 2016.

Sau khi thực hiện chuyển nhượng, ông đã thế chấp tài sản vay tiền tại Ngân hàng ngoại thương V Nam – Chi nhánh Tây C – Phòng giao dịch Lý Thái Tổ, địa chỉ: Số 38-40-12 Lý Thái Tổ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố C.

Việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ. Sau đó, ông đã ký hợp đồng thuê nhà cho bà Lê Thái X Q, việc cho thuê được Ngân hàng chấp thuận và bà Q cũng biết rõ căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến thời điểm thế chấp và cho thuê đều thực hiện đúng quy định; không có bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào ngăn cản trong quá trình thực hiện xác lập quyền đối với nhà, đất.

Theo bản tự khai ngày 02/8/2023, ông Huỳnh Văn O trình bày:

Ngày 15/4/2004, ông được Quân khu 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Quân đội, diện tích 32,19 m^2 - tọa lạc đường Vành Đai Phi Trường (nay là đường Nguyễn Đệ, phường An Hòa, quận N).

Ngày 07/5/2016, UBND phường An Hòa xác nhận tình trạng đất "Hiện không ai tranh chấp, không lấn chiếm" đối với diện tích đất nói trên.

Ngày 22/8/2016, UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05360.

Ngày 20/5/2021, ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh X, hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng công chứng G.

Bản thân ông đã phục vụ trong quân đội 37 năm, được Quân khu quan tâm cấp đất ở như đã nêu trên. Mong Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa:

Ý kiến của nguyên đơn:

Giữ yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu khởi kiện bổ sung, cụ thể là:

Buộc bị đơn giao trả phần đất 30,7 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 25/6/2021 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý chủ quyền sử dụng đất và chủ sở hữu nhà cho ông Trần Văn D đứng tên vào ngày 31/12/2021;

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xóa bỏ cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất và chủ sở hữu nhà đứng tên ông Trần Văn D vào ngày 31/12/2021 trên giấy chứng nhận số CS08586;

Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021;

Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 180/2021/VCBTCT-LTT ngày 31/12/2021, giữa ông Trần Văn D và Ngân hàng TMCP ngoại thương V Nam – Chi nhánh Tây C – Phòng giao dịch Lý Thái Tổ; Và tuyên hủy

Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2022, giữa ông Trần Văn D với bà Lê Thái X Q và buộc bà Q cùng ông D di dời đồ đạc để giao trả đất cho nguyên đơn và nguyên đơn sẽ hoàn trả giá trị căn nhà trên đất cho bị đơn là 138.518.400 đồng - theo Chứng thư thẩm định giá số: CT024/23/TĐ ngày 02/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Cửu Long; Đồng thời đề nghị công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu căn nhà này.

Bởi lẽ, thửa đất 125, 126, tờ bản đồ số 9, diện tích 183,7 m^2 (150 m^2 đất thổ cư, 33,73 m^2 đất vườn) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, ông T được nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341.QSDĐ ngày 04/7/2002. Từ năm 2002 đến nay chưa có cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào kết luận việc cấp đất cho ông T là sai và cũng không có ban hành quyết định thu hồi đất của ông T.

Đối với thửa đất 192, tờ bản đồ số 9, diện tích 30,7 m^2 đất ODT của bị đơn thì có hai cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận là cấp trùng thửa, chồng lấn lên thửa đất 125, tờ bản đồ số 9, diện tích 150 m^2 của ông T, cụ thể:

Văn bản số 3404 ngày 25/7/2022 của UBND quận N do ông Mã Khánh Hậu ký với tư cách là Phó chủ tịch UBND quận N;

Văn bản số 702 ngày 14/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C do ông Lê Văn Út Em ký với tư cách Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai.

Cũng cần nói thêm, thửa đất của bị đơn có nguồn gốc xuất phát là của ông Huỳnh Văn O, ông Ơn đăng ký cấp giấy chứng nhận là trên cơ sở quyết định cấp đất của Quân khu 9 cấp năm 2004, nhưng không biết vì sao, vì lý do gì đến năm 2016 ông Ơn mới thực hiện thủ tục cấp giấy đối với thửa đất này.

Năm 2016, khi làm thủ tục cấp giấy, thì UBND phường An Hòa xác nhận hồ sơ cho ông Ơn là đất không tranh chấp, không bị quy hoạch, đủ điều kiện được cấp giấy và sau đó Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N hoàn tất thủ tục trình UBND quận N cấp giấy chứng nhận cho ông Ơn, mà người ký văn bản đề xuất đó là ông Mã Khánh Hậu với tư cách là Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N tại thời điểm đó, nhưng đến năm 2022 cũng chính ông Mã Khánh Hậu ký văn bản với tư cách là Phó chủ tịch UBND quận N, kết luận là thửa đất của bị đơn trùng thửa, chồng lấn lên thửa đất của nguyên đơn. Đây là sự mâu thuẫn vô cùng to lớn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Bởi vì, cùng một người với tư cách chức vụ ở hai thời điểm khác nhau mà ký 02 văn bản có kết luận hoàn toàn trái ngược, đối lập, mâu thuẫn nhau mặc dù để chỉ liên quan đến một vấn đề là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ơn.

Cũng tại thửa đất này, vào năm 2008 các cơ quan chức năng, trong đó có Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, UBND phường An Hòa đã phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự quận N tiến hành cưỡng chế gia đình ông Hồ Văn Sàng giao đất cho ông Vũ X T, bà Phạm Thị Chép (có lập biên bản cưỡng chế giao đất ngày 13/8/2008 và các cơ quan chức năng, cùng chính quyền địa phương đã ký tên, đóng dấu đầy đủ trong biên bản). Vậy mà năm 2016, cũng do UBND phường An Hòa xác nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy cho ông Ơn tại thửa đất này, rồi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N đề xuất UBND quận N cấp giấy cho ông Ơn. Đây là việc làm vô cùng sai trái.

Mặt khác, theo Văn bản số 3404 ngày 25/7/2022 của UBND quận N cũng đã nêu rõ "Việc xử lý thiệt hại do việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo

quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206, Điều 207 của Luật đất đai".

Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của phía bị đơn:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà X được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CS08586 ngày 25/6/2021, nên bị đơn nhận chuyển nhượng nhà, đất từ bà X là đúng quy định pháp luật và được UBND quận N xác nhận về trình tự, thủ tục cấp giấy cho bị đơn là đúng quy định.

Bị đơn đã được chỉnh lý cấp chủ quyền ngày 31/12/2021, đã sửa chữa nhà nhưng không có ai ngăn chặn và đã thế chấp tài sản vay tiền ngân hàng, đồng thời cho bà Q thuê nhà được thực hiện tại Văn phòng công chứng LQBĐ là phù hợp theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các giao dịch hợp pháp của bị đơn.

Ý kiến của ông Ơn:

Ông tham gia Quân đội 37 năm, nên được Quân khu 9 cấp đất vào năm 2004 để ở ổn định cuộc sống gia đình, phần đất ông được cấp trước đây là đất trống, có lô cốt và không có ai tranh chấp. Đến năm 2016, ông nhờ đứa em bên Phòng Tài nguyên và Môi làm thủ tục cấp giấy, xong giao hồ sơ lại cho ông để cho các hộ xung quanh ký giáp ranh; khi được cấp giấy ông xây nhà ở và sau đó chuyển nhượng cho bà X. Ông thừa nhận việc cấp giấy chồng thửa là sai, ông được cấp giấy sau ông T nhưng về thủ tục cấp giấy đều hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định. Về quan hệ tranh chấp, xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, nên đề nghị xác định lại là tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thế chấp và hợp đồng thuê nhà.

Về nội dung, ông T được cấp giấy đất năm 2002, ông Ơn được Quân khu 9 cấp đất năm 2004, đến năm 2016 mới được UBND quận N cấp giấy diện tích 30.7 m^2 và xây nhà ở. Năm 2021, chuyển nhượng cho bà X; sau đó bà X chuyển nhượng cho ông D nên phát sinh tranh chấp.

Theo Bản trích đo địa chính số 192/TTKTTNMT ngày 20/12/2022, thì thửa đất 125 có diện tích 119,3 m^2, thửa 192 có diện tích 30,7 m^2 và trên đất có căn nhà cấp 4; nên thửa đất 125 của ông T thiếu 30,7 m^2. Cộng diện tích thực tế của thửa 125 là 119,3 m^2 với thửa 192 là 30,7 m^2 thì bằng diện tích là 150 m^2, đúng với diện tích đất thửa 125 của ông T. Nên UBND quận N và Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản xác định phần đất 30,7 m^2 thửa 192 đã chồng lên lấn thửa đất 125 của ông T là đúng. Ông D dùng tài sản này thế chấp vay tiền ngân hàng và cho bà Q thuê nhà là không phù hợp, nên các giao dịch trên không có giá trị do đối tượng của hợp đồng không còn. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, căn cứ khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự đề nghị tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giữa ông Trần Văn D và Ngân hàng và Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2022, giữa ông Trần Văn D với bà Lê Thái X Q; buộc bà Q và ông D di dời đồ đạc để giao trả đất cho nguyên đơn; nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền 138.518.400 đồng hoàn trả giá trị căn nhà trên

đất cho bị đơn theo Chứng thư thẩm định giá là có cơ sở chấp nhận và đề nghị công nhận quyền sở hữu căn nhà cho nguyên đơn. Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021 cho bà Nguyễn Thanh X và xóa chỉnh lý quyền sử dụng đất và chủ sở hữu nhà do Trần Văn D đứng tên trên giấy chứng nhận số CS08586 ngày 31/12/2021.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bị đơn cư trú tại quận N, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N, thành phố C; về quan hệ tranh chấp, xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, nên xác định lại là tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp và hợp đồng thuê nhà theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2]. Về tố tụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Văn phòng Công chứng LCL, Văn phòng Công chứng G, Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải, ông Nguyễn Hùng C, bà Lê Thái X Q, UBND quận N, bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Vụ việc tranh chấp đất giữa ông Vũ X T với ông Trần Văn D đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành, nên đưa ra Tòa án giải quyết nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau nên đưa vụ án ra xét xử.

Tại Công văn số 3404/UBND-BTCD ngày 25/7/2022, UBND quận N, thành phố C trả lời đơn khiếu nại của ông Vũ X T và xác định như sau:

Về nguồn gốc đất của ông Vũ X T:

Phần đất của ông T đang sử dụng có nguồn gốc là của ông Lê Văn Giỏi, sau đó ông Giỏi chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Phạm Thị Chép (mẹ ông T) và bà Chép được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01537/QSDĐ ngày 14/8/2001.

Ngày 18/02/2002, bà Chép tách thửa chuyển nhượng một phần diện tích thửa 125, 126, tờ bản đồ số 9 cho ông Vũ X T; ông T được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341/QSDĐ ngày 04/7/2002, với tổng diện tích 183,73 m^2 (150 m^2 đất ODT và 33,73 m^2 đất CLN) - tọa lạc đường Vành Đai Phi Trường (nay là Nguyễn Đệ), phường An Hòa, quận N, thành phố C.

Về nguồn gốc đất của ông Huỳnh Văn O:

Phần đất của ông Ơn do Bộ Tư Lệnh Quân khu 9 cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quân đội số 7626/TT-NĐ ngày 15/4/2004.

Ngày 22/8/2016, ông Ơn được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05360 với diện tích 30,7 m^2 đất ODT, thửa 192, tờ bản đồ số 9.

Ngày 25/6/2021, ông Ơn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh X; bà X được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586.

Ngày 31/12/2021, bà X chuyển nhượng cho ông Trần Văn D; ông D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xác nhận chỉnh lý tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586.

Qua kiểm tra bản đồ địa chính thửa 125, 126, tờ bản đồ số 9 với diện tích đất là 183,73 m^2 (150 m^2 đất ODT và 33,73 m^2 đất CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341/QSDĐ do UBND tỉnh C cấp ngày 04/7/2002 cho ông Vũ X T và thửa 192, tờ bản đồ số 9 với diện tích 30,7 m^2 đất ODT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05360 do UBND quận N cấp ngày 22/8/2016 cho ông Huỳnh Văn O có vị trí trùng thửa, chồng lấn.

a/ Các chứng cứ xác lập quyền sử dụng đất cho ông Vũ X T:

Như UBND quận N xác định tại Công văn số 3404/UBND-BTCD ngày 25/7/2022, phần đất của ông Vũ X T có nguồn gốc là của ông Lê Văn Giỏi.

Cơ sở xác định chủ quyền đất của ông Giỏi, bao gồm: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01181 ngày 20/12/2000 do UBND tỉnh C cấp cho ông Giỏi (diện tích 370 m^2), Hồ sơ kỹ thuật đất ngày 10/01/2001, Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 22/11/2000, Biên bản (V/v đo đạc cắm ranh giải quyết tranh chấp giữa ông Lê Văn Giỏi với ông Hồ Văn Sàng) ngày 15/11/2000, Bằng khoán điền thổ số 459*.

Như vậy, sau khi được nhà nước trả lại đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Giỏi chuyển nhượng toàn bộ diện tích 370 m^2 đất cho bà Phạm Thị Chép.

Ngày 14/8/2001, bà Chép được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01537/QSDĐ, diện tích 370 m^2 (gồm thửa số 07 diện tích 59,85 m^2 và thửa số 96 diện tích 310,15 m^2 đất vườn).

Bà Chép chuyển nhượng (tách thửa) cho ông Vũ X T diện tích 185 m^2 (gồm: thửa số 07 là 54,18 m^2 và thửa 96 là 130,82 m^2 đất vườn).

Cơ sở xác lập chủ quyền đất cho ông Vũ X T, bao gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2001, Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/9/2001, Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 006255 và số 006256 ngày 21/11/2001, Phiếu thẩm định hồ sơ nhà đất ngày 21/11/2001, Tờ khai nộp thuế ngày 21/11/2001, Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 21/11/2001, Hồ sơ kỹ thuật ngày 24/10/2001.

Ngày 18/02/2002, ông Vũ X T được UBND tỉnh C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0252, diện tích 183,73 m^2 (trong đó thửa số 125 là 54,18 m^2 và thửa số 126 là 129,55 m^2 đất vườn).

Sau đó, ông T xin chuyển mục đích sử dụng 150 m^2 đất vườn lên đất thổ cư.

Tại Quyết định số 2541/QĐ-UB ngày 14/5/2002, UBND thành phố C (cũ) đã cho phép ông T chuyển mục đích sử dụng 150 m^2 từ đất vườn lên đất thổ cư.

Việc chuyển mục đích từ đất vườn lên đất thổ cư của ông T thực hiện đúng quy định, bao gồm: *Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 005995 và số 005996 ngày 11/6/2002, Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 21/5/2002, Phiếu thẩm định hồ sơ nhà đất ngày 29/5/2002, Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 21/5/2002, Biên bản ranh giới, mốc giới*

thửa đất ngày 13/3/2002, Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/4/2002, Đơn yêu cầu (V/v xin chuyển đất vườn lên đất thổ cư) ngày 21/02/2002.

Nên vào ngày 04/7/2002, ông T được UBND tỉnh C cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341, diện tích 183,73 m^2 (trong đó thửa số 125 diện tích 150 m^2 đất thổ cư, thửa số 126 diện tích 33,73 m^2 đất vườn).

Quá trình sử dụng đất, phía bà Chép, ông T đã xảy ra tranh chấp với ông Hồ Văn Sàng. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết theo Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2007/DSPT ngày 07/3/2007, tuyên xử:

Công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341/QSDĐ ngày 04/7/2002 của ông Vũ X T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01537/QSDĐ ngày 14/8/2001 của bà Phạm Thị Chép.

Buộc ông Hồ Văn Sàng và gia đình trả lại ông Vũ X T 183,73 m^2 (trong đó thửa 125 có diện tích 150 m^2 đất thổ cư, thửa 126 diện tích 33,73 m^2 loại đất vườn), hai thửa này nằm trong tờ bản đồ số 9 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02341/QSDĐ ngày 04/7/2002 mang tên ông Vũ X T do UBND tỉnh C cấp;

Trả lại bà Phạm Thị Chép 186,27 m^2 (trong đó thửa 07 diện tích 5,67m^2 đất CLN, thửa 96 diện tích 180,6 m^2 đất CLN), hai thửa đất này nằm trong tờ bản đồ số 9 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01537/QSDĐ ngày 14/8/2001 được UBND tỉnh C cấp cho bà Phạm Thị Chép.

Cơ quan thi hành án đã thi hành bản án trên và đã giao đất cho ông T, bà Chép xong, cụ thể: tại Quyết định cưỡng chế giao quyền sử dụng đất số 54/QĐ-THA ngày 13/8/2008 của cơ quan Thi hành án dân sự quận N, thành phố C và Biên bản cưỡng chế giao quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009 (BL33-36).

Như vậy, một lần nữa quyền sử dụng đất của ông T đã được Tòa án công nhận. Đồng thời qua thẩm định, đo đạc thực tế (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2022 và Bản trích đo địa chính số 192/TTKTTNMT ngày 20/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C), xác định: thửa đất 125 và thửa đất 192 có chung diện tích là 150 m^2 (thửa 125 = 119,3 m^2, thửa 192 = 30,7 m^2) và trên đất có căn nhà cấp 4 nằm trọn trên diện tích đất 30,7 m^2. Phần tranh chấp đúng 30,7 m^2 (ngang 2.90 m, dài 10,60 m) mà ông Huỳnh Văn O được cấp (sau này chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh X và ông Trần Văn D), nằm chồng lấn lên thửa đất 125 của ông Vũ X T.

Bản trích đo địa chính số 192/TTKTTNMT đã xác định rõ phần đất 30,7 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Vũ X T. Vì vậy, Công văn số 3404/UBND-BTCD ngày 25/7/2022 của UBND quận N và Công văn số 702/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 14/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, xác định phần đất cấp cho ông Huỳnh Văn O diện tích 30,7 m^2 đã chồng lấn lên thửa đất 125 của ông Vũ X T là hoàn toàn chính xác.

b/ <u>Chứng cứ cấp quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn O:</u>

Ông Huỳnh Văn O được Bộ tư lệnh Quân khu 9 cấp phần đất diện tích 32,19 m^2 (ngang 2,9m, dài 11,1m) – theo Giấy chứng nhận số 7626/TT-NĐ ngày 15/4/2004.

Ngày 22/8/2016, ông Ơn được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05360, diện tích 30.7 m^2, thửa 192, tờ bản đồ số 9.

Ngày 20/5/2021, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh X.

Ngày 25/6/2021, bà Nguyễn Thanh X được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ờ và tài sản gắn liền với đất số CS08586.

Sau đó, bà X chuyển nhượng cho ông Trần Văn D; ông D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý đứng tên sử dụng ngày 31/12/2021. Tòa án đã có công văn yêu cầu Quân khu 9 cung cấp toàn bộ tài liệu, hồ sơ *(như giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất do Quân đội quản lý, Bản đồ giải thửa phần đất do Quân khu 9 quản lý, Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của các tứ cận…)* để làm cơ sở cấp đất cho ông Huỳnh Văn O nhưng không được Quân khu 9 cung cấp. Không biết dựa trên cơ sở nào và lấy nguồn đất từ đâu để Quân khu cấp đất cho ông Huỳnh Văn O, việc này đã vi phạm một trong những hành vi bị nghiêm cấm được quy định tại khoản 9 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 (về việc không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật). Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở xác định phần đất ông Ơn được cấp đã chồng lấn lên thửa đất 125 của ông Vũ X T.

Mặt khác, tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và ngày 31/5/2016 và mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất ngày 23/6/2016 (BL81-82) để cấp giấy cho ông Ơn, cán bộ địa chính phường Trần Ngọc Đức ghi: *"Các hộ xung quanh tự thỏa thuận ký giáp ranh"*. Qua đó cho thấy, khi cấp đất và xác lập quyền sử dụng đất cho ông Ơn các cơ quan chức năng chưa thực hiện đúng thủ tục ký xác nhận của chủ sử dụng đất giáp ranh (tứ cận), cụ thể là ông Vũ X T không được thông báo để ký xác nhận ranh.

Quân khu 9 và cơ quan quản lý về đất đai đã cấp đất và giấy đất cho ông Huỳnh Văn O đã chồng lấn lên thửa đất 125 của ông Vũ X T, việc làm này đã xâm phạm đến quyền sở hữu hợp pháp của ông T được pháp luật bảo vệ tại khoản 5, 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Bà Phạm Thị Chép, ông Vũ X T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận từ năm 2001-2002 và đến năm 2007 được Tòa án nhân dân thành phố C công nhận quyền sử dụng khi tranh chấp với ông Hồ Văn Sàng. Trong khi đó, ông Huỳnh Văn O được Bộ Tư lệnh Quân khu 9 cấp đất vào năm 2004 (theo Giấy chứng nhận số 7626/TT-NĐ ngày 15/4/2004) và đến năm 2016 ông Ơn mới được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận.

Như vậy, về mặt thời gian ông Ơn được cấp đất sau ông T nhiều năm, về trình tự thủ tục cấp giấy cho ông Ơn không đúng quy định, phần đất cấp cho ông Ơn (30,7 m^2) là thuộc chủ quyền của ông T. Việc cấp giấy trên là trái với quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N và Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn O là sai, chồng lấn lên thửa đất 125 của ông Vũ X T, nhưng cho rằng về trình tự, thủ tục cấp giấy là đúng là quá mâu thuẫn.

Tại Công văn số 360/HC-DT ngày 03/3/2023 (BL304) của Quân khu 9 (Phòng doanh trại) cho rằng, việc cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất trong quân đội số 7626/TT-NĐ ngày 15/4/2004 cấp cho ông Huỳnh Văn O đúng theo quy định của Ban chỉ đạo chính sách nhà ở Quân khu 9, nhưng không đưa ra giấy tờ gì chứng minh phần đất cấp cho ông Ơn là do mình quản lý.

Từ phân tích trên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại phần đất diện tích 30,7 m^2 và kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08586 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 25/6/2021 cho bà Nguyễn Thanh X và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xóa chỉnh lý tên sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với ông Trần Văn D vào ngày 31/12/2021 là có căn cứ.

Đối với căn nhà trên đất, theo Chứng thư thẩm định giá số: CT024/23/TĐ ngày 02/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Cửu Long, có giá trị là 138.518.400 đồng (giá trị đất là 1.919.057.000 đồng); nguyên đơn tự nguyện hoàn trả giá trị nhà theo giá trị trên cho bị đơn là phù hợp nên ghi nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 180/2021/VCBTCT-LTT ngày 31/12/2021, giữa Ngân hàng TMCP ngoại thương V Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Tây C – Phòng giao dịch Lý Thái Tổ và ông Trần Văn D được công chứng tại Văn phòng công chứng LCL ngày 31/12/2021, số công chứng 5024, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2022, giữa ông Trần Văn D và bà Lê Thái X Q được công chứng tại Văn phòng công chứng LQBĐ, số công chứng 119, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải).

Như đã phân tích, nguồn gốc đất 30,7 m^2, thửa 192, tờ bản đồ số 09 do ông Trần Văn D đứng tên là nằm trong thửa đất 125 của ông Vũ X T (cấp chồng thửa).

Các cơ quan chức năng đã sai phạm trong việc cấp đất và trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông Huỳnh Văn O, dẫn đến việc cấp giấy cho bà Nguyễn Thanh X và ông Trần Văn D cũng sai phạm, nên các giấy chứng nhận trên không có giá trị pháp lý.

Do đó, ông D dùng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà) thế chấp vay tiền và cho bà Lê Thái X Q thuê nhà là không phù hợp, các giao dịch trên không đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều , khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015, nên căn cứ khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 hủy các hợp đồng trên (vì đối tượng của hợp đồng không còn).

Ông D và bà Q phải di dời các trang thiết bị, đồ đạc trong nhà đi nơi khác để giao trả đất cho ông T và công nhận quyền sở hữu căn nhà trên phần đất 30,7 m^2 cho ông Vũ X T.

Ông D không có đơn phản tố; Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đòi ông D trả số nợ vay, nên không xem xét giải quyết.

Từ những chứng cứ trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ; ý kiến của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4]. <u>Về án phí DSST:</u> Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn chịu án phí là 300.000 đồng.

[5]. <u>Về tạm ứng án phí</u>: Căn cứ Điều 144 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn được nhận lại 9.594.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000840 ngày 27/7/2022) và 300.000 đồng (Biên lai thu số 00001217 ngày 14/6/2023).

[6]. <u>Về chi phí đo đạc, thẩm định giá:</u> Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn đã nộp 6.000.000 đồng tiền đo đạc (Phiếu thu ngày 29/8/2022) và 10.000.000 đồng tiền thẩm định giá (tổng cộng là 16.000.000 đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này, nên ghi nhận.

***Vì các lẽ trên*,**

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 93, Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 9 Điều 12, khoản 5, 7 Điều 166, Điều 100, Điều 101, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 116, Điều 117, khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

<u>Tuyên án</u>: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Buộc ông Trần Văn D phải trả lại ông Vũ X T phần đất diện tích 30,7 m^2 – theo Bản trích đo địa chính số 192/TTKTTNMT ngày 20/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C;

2/ Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS08586 cấp ngày 25/6/2021 cho bà Nguyễn Thanh X và kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N xóa chỉnh lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do ông Trần Văn D đứng tên trên giấy chứng nhận số CS08586 ngày 31/12/2021;

3/ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 180/2021/VCBTCT-LTT ngày 31/12/2021, giữa Ngân hàng TMCP ngoại thương V Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Tây C – Phòng giao dịch Lý Thái Tổ và ông Trần Văn D được công chứng tại Văn phòng công chứng LCL ngày 31/12/2021, số công chứng 5024, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thuê nhà ngày 10/01/2022, giữa ông Trần Văn D và bà Lê Thái X Q được công chứng tại Văn phòng công chứng LQBĐ, số công chứng 119, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải);

4/ Buộc ông Trần Văn D và bà Lê Thái X Q phải di dời các trang thiết bị, đồ đạc trong nhà đi nơi khác để trả lại đất cho ông Vũ X T;

5/ Ghi nhận việc phía ông Vũ X T tự nguyện và đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà trên đất cho ông Trần Văn D số tiền 138.518.400 đồng - theo Chứng thư thẩm định giá số: CT024/23/TĐ ngày 02/02/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Cửu Long;

6/ Công nhận quyền sở hữu căn nhà trên phần đất 30,7 m^2 cho ông Vũ X T.

<u>Về án phí DSST</u>: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn phải nộp 300.000 đồng.

<u>Về tạm ứng án phí</u>: Căn cứ Điều 144 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn được nhận lại 9.594.000 đồng (theo Biên lai thu số 0000840 ngày 27/7/2022) và 300.000 đồng (Biên lai thu số 00001217 ngày 14/6/2023).

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ghi nhận nguyên đơn đã tự nguyện chịu chi phí đo đạc và thẩm định giá là 16.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc tống đạt bản án.

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 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:
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND quận N;
- THADS quận N;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ Tọa phiên tòa

Nguyễn Hồng Quân