TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THỦY** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2023/DS-ST
Ngày: 07 – 9 – 2023
V/v tranh chấp: Đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Quí

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Chánh Hiệp

2. Ông Đỗ Trọng Tuấn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 447/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ngô Trung T**, sinh năm: 1975

Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm: 1981

Cùng địa chỉ: Số 441C/CT, tổ 17, khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Ấp 2, xã W, huyện U, thành phố Cần Thơ.

Nơi cư trú: Số 317, phường Q, quận Y, thành phố Cần Thơ.

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

Ông **Trịnh Phước H**, sinh năm: 1978

Nơi cư trú: Số 317, phường Q, quận Y, thành phố Cần Thơ.

Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Tổ 17, khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Trung T, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị B:

Ông ***Huỳnh Thành L***, sinh năm: 1952 *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp G, xã I, huyện K, thành phố Cần Thơ.

(Giấy ủy quyền số công chứng: 945 quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023 và Giấy ủy quyền số công chứng: 1303 quyển số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Đ và ông Trịnh Phước H:

Bà ***Nguyễn Sỹ K***, sinh năm: 1952 *(có mặt)*

Nơi cư trú: Số 12, phường Z, quận Y, thành phố Cần Thơ.

(Giấy ủy quyền số công chứng: 2020, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2022)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D trình bày: Vào ngày 01/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658373 (số vào sổ cấp GCN: CS13709) diện tích 572m^2 thuộc thửa đất số 911, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ do ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D đứng tên. Nằm liền kề với thửa đất số 911 là thửa đất số 578, tờ bản đồ số 18, diện tích 103,6m^2 trước đây do mẹ của ông Ngô Trung T là bà Nguyễn Thị B đứng tên, đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Đ, vào ngày 10/6/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 498588 (số vào sổ cấp GCN: CS16958) do bà Lê Thị Đ đứng tên.

Quá trình sử dụng đất trước khi bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ thì bà Nguyễn Thị B đã xây dựng nhà ở lấn sang phần đất thuộc thửa 911 diện tích khoảng 20,8m^2 nH do mối quan hệ mẹ con nên ông bà vẫn để cho bà Nguyễn Thị B sử dụng, sau đó bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Đ. Trước khi bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B thì ông bà có nói với bà Lê Thị Đ là phần đất và nhà bà Nguyễn Thị B đang sử dụng dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nH bà Lê Thị Đ vẫn nhận chuyển nhượng và tiếp tục sử dụng phần diện tích đất trước đây bà Nguyễn Thị B đã lấn chiếm.

Do đó, ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D khởi kiện và yêu cầu buộc bà Lê Thị Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích khoảng 20,8m^2 thuộc thửa đất số 911, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Sỹ K trình bày: Ngày 06/5/2019, bà Nguyễn Thị B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ, hợp đồng được công chứng số: 6384 ngày 06/5/2019 và bà Lê Thị Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 498588 (số vào sổ cấp GCN: CS16958) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/6/2019. Nay nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại phần đất bị lấn chiếm với diện tích khoảng 20,8m^2 tại thửa đất

số 911, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CI 658373 (số vào sổ cấp GCN: CS13709) tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ thì bị đơn không đồng ý vì bà Lê Thị Đ không có lấn chiếm phần diện tích đất như nguyên đơn trình bày, bà Lê Thị Đ chỉ sử dụng nhà và đất đúng như hiện trạng nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị B là mẹ ruột của nguyên đơn; khi bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B thì nguyên đơn ở cạnh bên nhà đất của bà Nguyễn Thị B nên biết rất rõ việc chuyển nhượng và nguyên đơn đi làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng này cho mẹ của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B. Do đó, bị đơn không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị B trình bày: Trước khi bà xây dựng căn nhà trên phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Đ thì thợ xây dựng có nói đất hẹp nên có xin thêm diện tích đất liền kề của ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D, đã được ông T với bà Trinh đồng ý nH bà không biết diện tích cho là bao nhiêu và bà đã xây dựng hết diện tích có cả phần sân. Khi bà chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Đ có nói phần diện tích đất bà đang sử dụng dư so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nH bà không biết bao nhiêu và có nói với bà Lê Thị Đ phần diện tích đất bà được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 103,6m^2, còn phần diện tích bà sử dụng dư là của ông Ngô Trung T với bà Nguyễn Thị D.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Phước H, bà Nguyễn Sỹ K trình bày: Ông Trịnh Phước H thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Đ.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Huỳnh Thanh L trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trước đây nguyên đơn cho bà Nguyễn Thị B xây dựng một phần nhà để ở, đến khi bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bị đơn thì nguyên đơn có báo với bị đơn là diện tích thực tế bà Nguyễn Thị B đang sử dụng có một phần diện tích đất của nguyên đơn và giữa bà Nguyễn Thị B với nguyên đơn chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hiện nay bị đơn đang sử dụng một phần diện tích đất của nguyên đơn tại vị trí tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích khoảng 20,8m^2. Tuy nhiên, qua đo đạc và đo đạc lại thì nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo địa chính số: 604/TTKTTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Do đó, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm với diện tích 15,9m^2 theo Bản trích đo địa chính số: 604/TTKTTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Trường hợp bị đơn đồng ý trả giá trị thì nguyên đơn yêu cầu số tiền 200.000.000 đồng với lý do tại thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B thì giá trị quyền sử dụng đất khoảng 10.000.000 đồng/m^2 và trên phần diện tích đất tranh chấp có phần tường rào do nguyên đơn xây dựng; do đó, số tiền 200.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu là phù hợp với giá trị thực tế tại địa phương.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Sỹ K trình bày: Vào năm 2019, bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất của bà Nguyễn Thị B với tổng số tiền hơn 900.000.000 đồng nH do căn nhà chưa có giấy phép xây dựng, chưa được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ghi nhận nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất là căn nhà. Bị đơn chỉ sử dụng phần diện tích đất và nhà theo đúng hiện trạng khi nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Nguyễn Thị B và người trực tiếp làm thủ tục giấy tờ là nguyên đơn ông Ngô Trung T nH lúc đó ông Ngô Trung T không có ý kiến. Sau khi phát sinh tranh chấp, đã tiến hành thẩm định, đo đạc thực tế thì phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng dư như trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, lỗi trong việc bị đơn sử dụng đất dư diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không phải của bị đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B, ông Huỳnh Thanh L trình bày: Bà Nguyễn Thị B thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà Nguyễn Thị B chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 22/6/2017.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Phước H, bà Nguyễn Sỹ K trình bày: Ông Trịnh Phước H thống nhất theo trình bày của bị đơn bà Lê Thị Đ.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo quy định của pháp luật; xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng và đầy đủ tư cách người tham gia tố tụng; việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng theo quy định; các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy: Vào ngày 06/5/2019 bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B diện tích 103,6m^2 đất (chiều ngang phía trước là 3,2m, chiều ngang phía sau là 4,5m) thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ đến ngày 10/6/2019 bà Lê Thị Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nằm tiếp giáp với thửa đất số 578 là thửa đất số 911, diện tích 572m^2 do nguyên đơn đứng tên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/8/2017. Đối chiếu với bản trích đo địa chính số 604/TTKTTNMT ngày 19/6/2023 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 15,9m^2 và cộng với diện tích đất bị đơn đang sử dụng là 119,9m^2 sẽ dư so với diện tích đất được cấp và diện tích đất của nguyên đơn bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, theo biên bản đo đạc, thẩm định đối với tài sản tranh chấp vào các ngày 12/7/2022 và ngày 17/3/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp có nhà của bị đơn, nếu tháo dỡ phần nhà trên đất tranh chấp sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà và diện tích đất tranh chấp không lớn, không làm ảnh hưởng nhiều đến quyền và lợi ích của nguyên đơn nên đề nghị ổn định phần diện tích đất tranh chấp 15,9m^2 cho bị đơn và phía bị đơn trả lại cho phía nguyên đơn giá trị tương đương với diện tích đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 15,9m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D với bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất liền kề; quá trình sử dụng đất ông Ngô Trung T với bà Nguyễn Thị D cho rằng bà Lê Thị Đ đang sử dụng một phần diện tích đất của ông bà nên có đơn khởi kiện được Tòa án thụ lý giải quyết quan hệ tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích 572m^2 thuộc thửa đất số 911, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658373 (số vào sổ cấp GCN: CS13709) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D vào ngày 01/8/2017.

Bị đơn bà Lê Thị Đ đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích 103,6m^2 thuộc thửa đất số 578, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 498588 (số vào sổ cấp GCN: CS16958) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lê Thị Đ vào ngày 10/6/2019. Nguồn gốc quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ là nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 823083 (số vào sổ cấp GCN: CS13243) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 22/6/2017.

Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đo đạc, thẩm định và đo đạc thẩm định lại tài sản tranh chấp được các đương sự thống nhất với bản trích đo địa chính số: 604/TTKTTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Tại bản trích đo địa chính nêu trên đã thể hiện phần đất thuộc thửa 578 diện tích 104m^2, phần đất thuộc thửa 911 diện tích 554,3m^2 và phần đất tranh chấp diện tích 15,9m^2 do bà Lê Thị Đ đang quản lý sử dụng. Đối chiếu với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 911 thiếu 17,7m^2 (572m^2 – 554,3m^2) còn phần diện tích đất bà Lê Thị Đ đang quản lý sử dụng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là dư 16,3m^2 (104m^2 + 15,9m^2 – 103,6m^2). Như vậy, phần diện tích đất của nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thiếu 17,7m^2; còn phần diện tích đất của bị đơn đang quản lý, sử dụng dư 16,3m^2. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 15,9m^2 (phần diện tích đất tranh chấp) theo bản trích đo địa chính số: 604/TTKTTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ; còn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận phần diện tích đất bị đơn đang quản lý, sử dụng là dư so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Nguyễn Thị B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp như nguyên đơn trình bày. Do đó, có căn

cứ để xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 911 do nguyên đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Phía bị đơn cho rằng chỉ sử dụng đúng hiện trạng nhà và đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B nên không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Bởi lẽ, giữa bị đơn bà Lê Thị Đ với bà Nguyễn Thị B chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích đất bà Lê Thị Đ nhận chuyển nhượng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo đúng với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó cho bà Nguyễn Thị B (103,6m^2), không thể hiện nhà trên đất. Bà Nguyễn Thị B thừa nhận xây dựng căn nhà có một phần trên diện tích đất của nguyên đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận sử dụng diện tích đất dư nH giữa bà Nguyễn Thị B và bị đơn bà Lê Thị Đ không có văn bản thỏa thuận, không có giấy tờ chứng minh đã nhận chuyển nhượng hay được tặng cho phần diện tích đất dư thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, xét về nguồn gốc thửa đất và căn nhà do bị đơn đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 578 được nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B, khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà do bà Nguyễn Thị B xây dựng, nguyên đơn cũng thừa nhận khi bà Nguyễn Thị B xây dựng nhà nguyên đơn cũng đồng ý cho bà Nguyễn Thị B xây dựng nhà trên một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 911 của nguyên đơn và nguyên đơn cũng biết rõ việc bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà của bà Nguyễn Thị B nH các đương sự không thỏa thuận được phần giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn do bà Nguyễn Thị B sử dụng và chuyển nhượng lại cho bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn có T chí nhận phần giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí đang tranh chấp. Theo biên bản định giá và sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/7/2022 thể hiện kết cấu nhà trệt, có móng bằng bê tông cốt thép có gia cố cừ tràm, khung bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, trần nhựa, máy tole diện tích xây dựng 66,22m^2 (4,30m x 15,40m), nếu phải tháo dỡ một phần diện tích tại vị trí tranh chấp sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu còn lại của căn nhà và nguyên đơn cũng đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất; đồng thời các đương sự đều có lỗi trong quá trình quản lý, sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp nên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn bằng giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp như đề nghị của Kiểm sát viên.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu định giá trị trường, không yêu cầu định giá phần tường rào do nguyên đơn xây dựng. Bên cạnh đó, các đương sự trong vụ án cũng có phần lỗi trong quá trình quản lý, sử dụng đất. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu nhận giá trị với số tiền 200.000.000 đồng, còn bị đơn thừa nhận thực tế khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B vào năm 2019 với số tiền hơn 900.000.000 đồng (gồm đất thổ cư, đất trồng cây lâu năm và nhà). Do đó, Hội đồng xét xử xác định giá trị tài sản tranh chấp với số tiền 79.500.000 đồng (5.000.000 đồng/1m^2 x 15,9m^2) là phù hợp với các dữ liệu về giá do các đương sự trình bày tại phiên tòa. Do đó, buộc bị đơn bà

Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp diện tích 15,9m^2 cho nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D với số tiền 79.500.000 đồng và ổn định quyền sử dụng đất phần diện tích 15,9m^2 đang tranh chấp cho bị đơn bà Lê Thị Đ là phù hợp. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai và điều chỉnh diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản trích đo địa chính số: 604/TTKTTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí đo đạc định giá: Do nguyên đơn với bị đơn không thỏa thuận được chi phí đo đạc định giá và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Lê Thị Đ phải chịu chi phí đo đạc định giá với số tiền 7.545.000 đồng. Nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định với số tiền 10.000.000 đồng, đã nhận lại số tiền 2.455.000 đồng nên bị đơn bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D chi phí đo đạc định giá với số tiền 7.545.000 đồng.

[4] Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Điều 105, Điều 115, Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự;

Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn bà Lê Thị Đ.

Buộc bị đơn bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D bằng giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp diện tích 15,9m^2 với số tiền 79.500.000đồng *(bảy mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng)*

Ổn định cho bà Lê Thị Đ phần đất tranh chấp diện tích 15,9m^2 thuộc thửa đất số 911, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu vực A, phường X, quận F, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số: 604/TTKTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

(Kèm Bản trích đo địa chính số: 604/TTKTNMT ngày 19/6/2023 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Về chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D số tiền 7.545.000 đồng *(bảy triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).*

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Ngô Trung T và bà Nguyễn Thị D được nhận lại 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002384 ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận F, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Lê Thị Đ phải nộp 3.975.000 đồng *(ba triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- Chi cục THADS Q. Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Quí