

Bản án số: 84/2024/DS-ST

Ngày 27 - 9 - 2024.

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Phước

Bà Trần Thị Đẹp

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 193/2023/TLST-DS ngày 26/12/2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần X, địa chỉ: số I đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Văn phòng L1 Luật, số C đường số A, tổ A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023), có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị V, sinh năm 1975; địa chỉ: số F khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; địa chỉ: số A H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân, là người đại diện theo pháp luật, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2023, các lời khai trong thời hạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/1997, Công ty Cổ phần X (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và ông Lê Văn L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, Công ty nhận chuyển nhượng khu đất có diện tích 219 m², thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số B1 – 2 (DC18-1), tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T (nay là khu phố B, phường B, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 98 QSDĐ/CQ-BC do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ ông Lê Văn L ngày 29/9/1997. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/1997 đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực ngày 18/11/1997. Thực hiện hợp đồng, Công ty đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn L.

Đến năm 2013, Công ty và các đồng thừa kế của ông Lê Văn L (do ông L đã chết) đã thỏa thuận hủy một phần của hợp đồng chuyển nhượng năm 1997, chỉ tiếp tục thực hiện đối với phần đất có diện tích 167.7m² (chiều ngang mặt tiền 4.96m, chiều dài bên trái 31.76m và bên phải 31.12m) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ B1-2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B. Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 với nội dung: *“Công ty Cổ phần X (do ông Lê Hữu N1 làm đại diện) và bà Phạm Thị N2, bà Lê Thị V, ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H, bà Lê Thị T1 (người thừa kế của ông Lê Văn L, do bà T1 làm đại diện) thống nhất hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/11/1997 được UBND xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực ngày 18/11/1997 đối với diện tích đất 31,8m² (trong đó có 14,3m² HLATĐB, ký hiệu B theo sơ đồ vị trí đất) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số lưu 98 QSDĐ/CQ-BC ngày 29/9/1997 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn L.*

Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần X (do ông Lê Hữu N1 làm đại diện) và bà Phạm Thị N2, bà Lê Thị V, ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H, bà Lê Thị T1 (người thừa kế của ông Lê Văn L, do bà T1 làm đại diện) về việc tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/11/1997 được UBND xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực ngày 18/11/1997 đối với diện tích đất 167,7m² (trong đó có 76,3m² HLATĐB, ký hiệu A theo sơ đồ vị trí đất) thuộc thửa 135 (tách ra từ thửa 33), tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 98 QSDĐ/CQ-BC ngày 29/9/1997 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn L.

Công ty Cổ phần X được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 18/11/1997 với diện tích 167,7m² (trong đó có 76,3m² HLATĐB) thuộc thửa 135 (tách ra từ thửa 33), tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số lưu 98 QSDĐ/CQ-BC ngày 29/9/1997 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn L”.

Ngày 14/01/2016, Công ty đã nộp đơn yêu cầu thi hành án để yêu cầu thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T đã ban hành Văn bản số 197/CCTHA ngày 07/3/2016 với nội dung: *“Qua nghiên cứu Quyết định số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An cho thấy: Hai bên đương sự cùng thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/11/1997 được UBND xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực ngày 18/11/1997 đối với diện tích đất 167,7m² (trong đó có 76,3m² HLATĐB, ký hiệu A theo sơ đồ vị trí đất) thuộc thửa đất 135 (tách ra từ thửa 33), tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số lưu 98 QSDĐ/CQ-BC ngày 29/9/1997*

do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn L. Ngoài ra, Quyết định còn nêu rõ: *Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ công cộng X được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 18/11/1997 với diện tích đất 167,7m² (trong đó có 76,3m²HLATĐB, ký hiệu A theo sơ đồ vị trí đất) thuộc thửa đất 135, tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số lưu 98 QSDĐ/CQ-BC ngày 29/9/1997 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn L. Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An không có cơ sở để thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần X. Căn cứ điểm a, khoản 5, điều 31 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An thông báo cho Công ty Cổ phần X được biết. Đề nghị Công ty Cổ phần X liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định”.*

Vì phải làm nhiều thủ tục như chuyển mục đích sử dụng đất sang đất sản xuất kinh doanh, đóng tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất... nên Công ty chưa thực hiện các thủ tục để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất được công nhận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013. Tuy nhiên, Công ty vẫn quản lý, sử dụng phần đất này để đi vào dự án bên trong Công ty đang hợp tác với đơn vị khác.

Năm 2023, Công ty phát hiện bà Lê Thị V là người sử dụng đất liền kề, đồng thời cũng là con của ông L đã trồng 02 cây bàng Đài Loan, 03 cây cau và để một số chậu nhỏ trên đất. Đồng thời, bà V còn xây hàng rào bằng xi măng có chiều cao khoảng 3m, chiều dài khoảng 20m, chiều rộng khoảng 20cm trên phần diện tích đất của Công ty đã được công nhận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013. Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà Lê Thị V di dời cây, trả lại phần diện tích đất trên nhưng bà V không thực hiện. Công ty đã nộp đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp, ngày 29/11/2023, Hội đồng hòa giải phường B tiến hành hòa giải nhưng không thành. Đồng thời, trong quá trình hòa giải tranh chấp, Công ty được biết, phần đất của Công ty hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10043 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2015 cho bà Lê Thị V đối với thửa đất 33, tờ bản đồ 182 (tờ bản đồ cũ: B1-2), diện tích 649m², tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Công ty nhận thấy, bà V chính là một trong các bị đơn đã thỏa thuận với Công ty theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 nhưng nay lại trồng cây, xây tường rào trên đất của Công ty, đồng thời, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS được ban hành và có hiệu lực ngày 17/01/2013 nhưng đến năm 2015, bà V lại được cố tình kê khai, cấp giấy chứng nhận bao gồm cả phần đất của Công ty đã được công nhận bằng một bản án/quyết định có hiệu lực là trái pháp luật.

Do vậy, nay Công ty khởi kiện bà Lê Thị V Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

1. Bà Lê Thị V phải di dời toàn bộ cây trồng (02 cây bàng Đài Loan, 03 cây cau), tháo dỡ hàng rào bằng xi măng có chiều cao khoảng 03m, chiều dài khoảng 20m, chiều rộng khoảng 20cm, trả lại cho Công ty Cổ phần X phần đất diện tích 167,7m² trong đó có 76,3m²HLATĐB (diện tích đo đạc thực tế 161,4m², trong đó có 71,4m²HLATĐB) thuộc thửa đất số 135 (tách ra từ thửa 33), tờ bản đồ số B1 - 2 (DC18-1), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được công nhận cho Công ty theo Quyết định

công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10043 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2015 cho bà Lê Thị V đối với thửa đất 33, tờ bản đồ 182 (tờ bản đồ cũ: B1-2), diện tích 649 m², tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 29/09/1997, hộ gia đình bà V do ông Lê Văn L chủ hộ đại diện được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H: 584406, diện tích đất 6.915.2m² tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương. Gia đình bà V gồm có cha bà V là ông Lê Văn L, mẹ là bà Phạm Thị N2, 6 người con chung gồm: bà Lê Thị Đ (chết năm 2021), ông Lê Văn H, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị B, ông Lê Văn M và bà Lê Thị V. Năm 2004, ông Lê Văn L chết, không để lại di chúc.

Ngày 05/04/2008, gia đình bà V làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thống nhất cho anh trai bà V là ông Lê Văn M được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đối với phần đất trên, từ đó bà Phạm Thị N2 và ông Lê Văn M quản lý và sinh sống, canh tác trên phần đất trên.

Năm 2015, bà V được ông Lê Văn M tặng cho diện tích đất là 649m² thửa đất số 33, tờ bản đồ số 182. Bà V được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY977414, số vào sổ cấp GCN: CH10043 ngày 20/05/2015.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà V có ý kiến: Sau khi đo đạc thực tế, bà V xác định phần đất có diện tích 153,9m² là của Công ty Cổ phần X. Phần đất có diện tích 497,3m² là của bà V trong đó có phần đất diện tích 7,5m² mà bà V đã xây bờ tường nhưng Công ty Cổ phần X cho rằng của Công ty.

Bà Lê Thị V yêu cầu Công ty Cổ phần X bồi thường giá trị cây cối trên phần đất tranh chấp và hỗ trợ chi phí xây lại bức tường mới cho bà V theo định giá của Hội đồng định giá.

Tại Văn bản số 987/UBND-NC ngày 01/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày:

Bà Lê Thị V được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10043 do ngày 26/5/2015 cho bà Lê Thị V đối với thửa đất 33, tờ bản đồ 182, diện tích 649 m², tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ T2, việc cấp giấy chứng nhận cho bà V là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn chi phí di dời tài sản trên đất số tiền 50.000.000 đồng với điều kiện bị đơn phải di dời tài sản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Bị đồng ý trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà V sẽ di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao đất cho nguyên đơn và nhận 50.000.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10043 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2015 cho bà Lê Thị V đối với thửa đất 33, tờ bản đồ 182 (tờ bản đồ cũ: B1-2) thì hủy một phần để cấp lại cho phù hợp.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 161,4m², trong đó có 71,4m² HLATĐB thuộc một phần thửa đất số 33 (trước đây tách ra lập thành thửa 135) tờ bản đồ số 182 (tờ bản đồ cũ B1-2 (DC18-1), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được công nhận cho Công ty Cổ phần X theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T.

Nguồn gốc đất là của ông Lê Văn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 98 QSDĐ/CQ-BC do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/9/1997. Ngày 18/11/1997, ông Lê Văn L chuyển nhượng diện tích 219m², thuộc một phần thửa 33 tờ bản đồ B1-2 (DC18-1) cho Công ty Cổ phần X. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực ngày 18/11/1997. Năm 2004, ông Lê Văn L chết.

Ngày 07/02/2012, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần X với bị đơn là những người thừa kế của ông Lê Văn L.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã xác định: Công nhận sự thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần X (do ông Lê Hữu N1 làm đại diện) và bà Phạm Thị N2, bà Lê Thị V, ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn H, bà Lê Thị T1 (người thừa kế của ông Lê Văn L, do bà T1 làm đại diện) về việc tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/11/1997 được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là phường) Bình Chuẩn chứng thực ngày 18/11/1997 đối với diện tích đất 167,7m² (trong đó có 76,3m² HLATĐB, ký hiệu A theo sơ đồ vị trí đất)

thuộc thửa 135 tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần X được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 18/11/1997 với diện tích 167,7m² (trong đó có 76,3m² HLATĐB) thuộc thửa 135 tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Như vậy kể từ ngày 17/01/2013 thì quyền sử dụng đất diện tích 167,7m² (diện tích đo đạc thực tế 161,4m²) thửa 135 (thuộc một phần thửa 33) tờ bản đồ tờ bản đồ 182 (tờ bản đồ cũ là B1 - 2 (DC18-1) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Cổ phần X theo quyết định có hiệu lực của Tòa án.

[2.2] Quá trình tổ tụng bị đơn thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 161,4m² theo Bản đồ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương phát hành ngày 17/9/2024 thuộc một phần thửa đất số 33 tờ bản đồ số 182, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần X theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T. Tuy nhiên, trong phần đất này thì có 153,9m² thì bà V không chiếm dụng mà chỉ trồng một cây cối, riêng diện tích đất 7,5m² thì bà V đã xây tường rào trên đất và có làm một phần mái che lán qua nên đề nghị nguyên đơn hỗ trợ xây lại tường rào mới. Sự thừa nhận của bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Xét tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10043 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2015 cho bà Lê Thị V đối với thửa đất 33, tờ bản đồ 182, diện tích 649 m², tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2004, ông Lê Văn L chết, ngày 05/04/2008, các đồng thừa kế ông L lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó ông Lê Văn M được quyền sử dụng diện tích 649m² và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02270 ngày 16/6/2008, đất thuộc thửa mới là 33, tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-2), bao gồm cả phần đất đã được công nhận cho Công ty Cổ phần X tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T. Ngày 05/02/2015, ông Lê Văn M tặng cho bà Lê Thị V toàn bộ diện tích đất là 649m² nói trên. Bà V kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH10043 ngày 26/05/2015, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V bao gồm cả phần đất đã được công nhận quyền sử dụng cho chủ thể khác là có sai sót. Do đó cần phải hủy bỏ đối với phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V đối với diện tích đo đạc thực tế 161,4m² để giao phần đất này cho Công ty Cổ phần X quản lý, sử dụng.

[2.4] Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2013/QĐST-DS ngày 17/01/2013 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương công nhận cho Công ty Cổ phần X được quyền sử dụng diện tích 167,7m² (diện tích đo đạc thực tế 161,4m²) thuộc thửa 135 tờ bản đồ B1 - 2 (DC18-1) (nay là thửa 33, tờ bản đồ 182) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương có hiệu lực từ ngày 17/01/2013 nên không vi phạm quy định điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

[2.5] Về tài sản và giá trị tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2024, ngày 05/9/2024 và biên bản định giá ngày 24/7/2024, giá trị tài sản gồm:

02 cây bàng 04 năm tuổi, giá 68.000 đồng /cây, thành tiền là 136.000 đồng; 03 cây cau 02 năm tuổi, giá 63.000 đồng/cây, thành tiền 189.000 đồng; hàng rào xây gạch loại tường 20cm kiên cố + song sắt, cao 2,7m, dài 20,5m, giá 769.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại là 70%; thành tiền là 29.794.905 đồng (2,7m x 20,5m x 769.000 đồng/m² x 70%); phần mái tôn nhà bà V nhô ra phần đất tranh chấp rộng 0,2m, dài 14m, giá 398.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại là 70%, thành tiền là 780.080 đồng (0,2m x 14m x 398.000 đồng/m² x 70%); ngoài ra còn có 01 cục nóng máy lạnh (di dời được). Tổng giá trị tài sản trên đất là 30.899.985 đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận:

Bị đơn bà Lê Thị V đồng ý tự nguyện tháo dỡ phần hàng rào xây gạch loại tường 20cm kiên cố + song sắt, cao 2,7m, dài 20,5m; phần mái tôn nhà bà V nhô ra phần đất tranh chấp rộng 0,2m, dài 14m trên phần đất diện tích 7,5m²; tự nguyện di 02 cây bàng, 03 cây cau trên phần đất 153,9m² để giao cho nguyên đơn diện tích 161,4m² trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần X tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Lê Thị V chi phí di dời tài sản trên đất số tiền 50.000.000 đồng nếu bà V tự nguyện di dời tài sản như đã thỏa thuận.

Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần X đối với bị đơn bà Lê Thị V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, được khấu trừ tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp, đã thực hiện xong.

[5] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được xác định trong quyết định của Tòa án có hiệu lực, yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 246; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 163; Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 4; Điều 26; Điều 152; Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024;
- Điều 7 của Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần X đối với bị đơn Bà Lê Thị V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất”.

1.1 Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 161,4m² (trong đó có 153,9m² bà V có trồng một số cây cối và 7,5m² bà Lê Thị V đã xây tường rào trên đất) thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ 182 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần X.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bị đơn bà Lê Thị V tự nguyện tháo dỡ phần hàng rào xây gạch loại tường 20cm kiên cố + song sắt, cao 2,7m, dài 20,5m; phần mái tôn nhà bà V nhô ra phần đất tranh chấp chiều rộng 0,2m, chiều dài 14m trên phần đất diện tích 7,5m²; tự nguyện di 02 cây bàng, 03 cây cau trên phần đất 153,9m² để giao cho nguyên đơn diện tích 161,4m² thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ 182 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Nguyên đơn Công ty Cổ phần X tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Lê Thị V chi phí di dời tài sản trên đất số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Các đương sự tự nguyện thực hiện nội dung thỏa thuận trên trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

1.3 Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10043 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 26/5/2015 cho bà Lê Thị V đối với diện tích đất diện tích 161,4m² thửa đất 33, tờ bản đồ 182, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ công cộng X 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000035 ngày 20/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Bà Lê Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Công ty Cổ phần X tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ