

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 21/2023/DS-ST
Ngày: 29-8-2023
V/v Tranh chấp 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 Bùi Văn Tâm
Các Hội thẩm nhân dân:	Ông Nguyễn Văn Cường;
.	Ông Mai Văn Phước.

- 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 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 30/2023/QĐST-DS, ngày 09 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hoa M, sinh năm 1937; địa chỉ: số D, đường C, tổ C, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Trúc A, sinh năm 1988; địa chỉ: số C (số C), đường Cách mạng tháng T, tổ C, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021); có mặt.

- **Bị đơn:** Tổng Công ty Đ - Công ty Cổ phần B (viết tắt Công ty B); địa chỉ: số H, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Đại T, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổng Công ty Đ (B) - số H, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ trụ sở: tầng A, tháp A, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương - đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Phạm Thanh T1 - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (Quyết định ủy quyền ngày 13/4/2021); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2021, ngày 26/02/2021, ngày 15/11/2021 và bản tự khai ngày 05/4/2021 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Khu đất bà M đang tranh chấp đất với Công ty B có nguồn gốc đất của ông Thái Văn R được chế độ cũ cấp chứng thư quyền sở hữu ngày 09/4/1971 với diện tích 0,4 ha, thửa đất số 0023M, tờ thứ 125 tọa lạc tại phường P và hiện nay được đo đạc thực tế là 2.049m², trên đất có công trình xây dựng nhà vòm diện tích 1.157,3m², xung quanh phần đất đang tranh chấp có tường rào xây của Công ty B. Ngày 28/3/1972, ông Thái Văn R làm giấy bán đất cho ông Đoàn Văn T2 và được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 01/4/1972. Ngày 18/02/1973, ông Đoàn Văn T2 chuyển nhượng phần đất này cho bà Nguyễn Hồng N bằng giấy viết tay. Bà N quản lý sử dụng đất đến năm 1979 thì tỉnh Sông Bé có tạm trưng dụng một phần khu đất có diện tích 2.640m². Phần diện tích đất còn lại bà N và gia đình tiếp tục quản lý sử dụng để trồng hoa màu cây ngắn ngày. Ngày 26/02/1990, bà N ủy quyền lại cho bà M được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Ngày 14/5/2013, Ủy ban nhân dân xã P vẫn xác nhận nguồn gốc đất trên là của bà M. Ngày 26/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trả lời diện tích đất khoảng 2.038m² tọa lạc tại Sân banh G đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 (B) nay là Tổng Công ty Cổ phần Đ (B).

Từ khi nhà nước tạm trưng dụng đất của bà M đến nay, nhà nước không giải quyết bất cứ quyền lợi nào cho gia đình bà M. Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Cổ phần Đ (B) sử dụng vào mục đích thể thao và kinh doanh (sân tennis có thu phí). Theo quy định pháp luật thì khu đất của bà M không thuộc trường hợp cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến sử dụng đất. Do đó bà M yêu cầu:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: T00400/CN/05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/7/2005.

- Yêu cầu công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.049,2m²; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T mà Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Đ (B) số T00400/CN/05 ngày 21/5/2005 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M.

Đối với tài sản trên đất theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì đề nghị bị đơn phải tự tháo dỡ để trả lại đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn không bồi thường bất kỳ tài sản nào trên đất.

Ý kiến người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc **Sở Thẻ dực Thẻ thao tỉnh B**. Sau đó Sở Thẻ thao giao phần đất này cho **Công ty B** và công ty đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gần 09 mẫu; tuy nhiên **Ủy ban nhân dân tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty là phục vụ công tác thể thao cho toàn tỉnh; không thu phí. Công ty không có quyền lợi gì trên mảnh đất tranh chấp này vì là đất công; công ty chỉ bảo quản phục vụ công tác thể thao của tỉnh chứ không kinh doanh, không thu lợi gì.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp, công ty cũng đã xây dựng lâu và không ai có ý kiến nên việc nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ mà không bồi thường thì công ty không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Ủy ban nhân dân tỉnh B** đã ủy quyền cho ông **Phạm Thanh T1**, chức vụ Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** là người đại diện hợp pháp cho **Ủy ban nhân dân tỉnh B** không có ý kiến trả lời bằng văn bản cho Tòa án về nguồn gốc đất và chỉ cung cấp các quyết định, tờ trình, đơn xin giao đất của **Công ty T3** (Becamex) cùng các tài liệu khác có liên quan đến việc giao đất cho **Công ty B**.

Ủy ban nhân dân tỉnh B yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và có đơn xét xử vắng mặt.

Ngày 10/8/2022, Hội đồng định giá tài sản xác định: Đơn giá đất nông nghiệp có giá: $45.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.049,2\text{m}^2 = 92.214.000.000 \text{ đồng}$.

Tài sản trồng trên đất gồm có: 08 cây huỳnh đường $\times 365.000 \text{ đồng/cây} = 2.920.000 \text{ đồng}$; 09 cây bàng $\times 114.000 \text{ đồng/cây} = 1.026.000 \text{ đồng}$; sân tennis có mái che lợp tôn, vách lưới b40 nền xi măng cột kèo bằng sắt đơn giá: $1.550.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.519,9\text{m}^2$ thuộc nhà vòm sân tennis $= 2.355.845.000 \text{ đồng}$. Các cây trồng và công trình xây dựng trên đất là do **Công ty B** xây dựng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Diện tích đo đạc thực tế là $2.049,2\text{m}^2$, tại **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, hiện nay bà **M** có đơn tranh chấp với **Công ty B**, người đại diện hợp pháp của bà **M** không xác định được vị trí tứ cận của thửa đất có phải vị trí tứ cận theo giấy chứng khoán của chế độ cũ cấp cho ông **Thái Văn R** được sở hữu 0,40 ha hay không. Từ năm 1975 cho đến nay, bà **M** không có tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác đối với phần đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý sử

dụng hợp pháp là của bà M. Cho nên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa M.

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:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: T00400/CN/05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/7/2005, cho Công ty T3 (B) nay là Tổng Công ty Cổ phần Đ (B).

- Yêu cầu công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.049,2m²; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T mà Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Đ (B) số T00400/CN/05 ngày 21/5/2005 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M.

Đối với tài sản trên đất theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì đề nghị bị đơn phải tự tháo dỡ để trả lại đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn không bồi thường bất kỳ tài sản nào trên đất.

Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Về nội dung vụ án xét thấy:

Nguồn gốc diện tích đất 107.308m², tọa lạc tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương) có nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân tỉnh S trước đây (nay là tỉnh Bình Dương) tiếp quản từ sân vận động C cũ và sử dụng từ năm 1976.

Ngày 11/5/2000, Sở Địa chính tỉnh B tiến hành lập biên bản thẩm tra hồ sơ giao đất theo hồ sơ xin giao đất của Sở Thể dục Thể thao tỉnh B đã gửi Tổng cục địa chính.

Ngày 25/8/2000, Thủ tướng chính phủ ban hành quyết định về việc giao đất cho Sở Thể dục Thể thao tỉnh B để tổ chức xây dựng Trung tâm Thể dục Thể thao tỉnh B có tổng diện tích 107.308m², đất tọa lạc tại số I, Đại lộ B, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Ngày 07/01/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định về việc bàn giao Trung tâm Thể dục Thể thao của tỉnh cho Công ty B quản lý sử dụng.

Ngày 15/6/2005, Công ty B có đơn xin giao đất, ngày 21/7/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định về việc thu hồi đất công do Sở Thể dục Thể thao tỉnh quản lý, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3, tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương, được quyền quản lý sử dụng 89.764,7m², trong đó có 2.049,2m² đất bà Nguyễn Thị Hoa M đang tranh chấp, đất tọa lạc tại số I, Đại lộ B, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương). Mục đích sử dụng đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao không kinh doanh.

Bà Nguyễn Thị Hoa M cho rằng nguồn gốc một phần đất diện tích 2.049,2 m², trong tổng diện tích đất 89.764,7m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bình Dương trước đây là của ông Thái Văn R được nước Việt Nam Cộng hòa (chế độ cũ) cấp chứng thư quyền sở hữu ngày 09/4/1971 và giấy chứng khoán với diện tích 0,4ha, thửa đất số 0023M, tờ thứ 125, tọa lạc tại xã P, chứng thư cấp quyền sở hữu.

Ngày 28/3/1972, ông Thái Văn R và bà Lư Thị S tự nguyện lập một giấy viết tay “giấy bán đất” diện tích 0,4 ha, tại thửa 0023M cho ông Đoàn Văn T2 với số tiền 150.000 đồng, có chứng thực của Xã T.

Ngày 18/02/1972, ông Đoàn Văn T2 lập một giấy viết tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng N sử dụng, giấy viết tay chỉ có người bán và người mua ký tên, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền của chế độ cũ xác nhận.

Ngày 26/02/1990, bà Nguyễn Hồng N lập một giấy viết tay ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hoa M sử dụng phần đất có số thửa 0023M và chứng thư cấp quyền sở hữu do Tổng trưởng Bộ C1 cấp ngày 09/4/1971, để bà M canh tác cải thiện đời sống gia đình, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Tại biên bản thẩm định và đo đạc định giá xác định:

Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 14-2022, thể hiện diện tích đất 2.049,2m² có vị trí tứ cận:

Hướng Đông giáp nhà hàng K có hàng rào.

Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 12.

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 12.

Hướng Bắc giáp Đại lộ B.

Tài sản gắn liền trên đất gồm có 08 cây huỳnh dương đã bị cắt ngọn, 09 cây bàng Đài Loan và một phần sân tennis có mái che, vách lưới B40, nền xi măng, cột kèo sắt. Các tài sản trên đất do cơ quan nhà nước xây dựng, hiện nay Công ty T3) tiếp quản sử dụng.

Xét thấy, nguồn gốc 2.049,2m² nằm trong tổng diện tích đất 107.308m² tại phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố T, tỉnh Bình

Dương) được Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) tiếp quản từ sân vận động của chế độ cũ để lại và Nhà nước sử dụng từ năm 1976, phục vụ công tác thể dục, thể thao do Sở Thể dục Thể thao tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) quản lý sử dụng.

Ngày 25/8/2000, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 810/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Sở Thể dục Thể thao tỉnh B để tổ chức xây dựng Trung tâm Thể dục Thể thao tỉnh B.

Như vậy có căn cứ xác định một phần đất có diện tích 2.049,2m² nằm trong tổng diện tích đất 107.308m², thuộc đất công do Nhà nước tiếp quản từ sân vận động của chế độ cũ để lại.

Từ năm 1971 cho đến ngày 30/4/1975, bà M không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác của ông Thái Văn R và bà Lư Thị S có trực tiếp quản lý sử dụng như canh tác trồng cây lâu năm hoặc cây hàng năm và từ năm 1975 đến năm 1990, ông Đoàn Văn T2 và bà Nguyễn Hồng N có trực tiếp quản lý sử dụng đất để canh tác trồng cây lâu năm hoặc trồng cây hàng năm trên phần đất có diện tích 2.049,2m². Cho nên, bà Nguyễn Thị Hoa M chỉ căn cứ vào giấy ủy quyền do bà Nguyễn Hồng N lập ngày 26/2/1990, để yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền trả lại diện tích đất 2.049,2m² nằm trong tổng diện tích đất 89.764,7m², hiện nay Tổng Công ty Đ (B) đang quản lý sử dụng vào mục đích công cộng, không thu phí, đề yêu cầu Công ty B trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa M.

Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa M.

Về chi phí đo đạc, định giá: bà Nguyễn Thị Hoa M phải chịu 4.094.585 đồng, bà M đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Hoa M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266 và Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoa M về việc yêu cầu Công ty T3 (B1) phải trả cho bà M diện tích 2.049,2m² trong tổng diện tích

đất 89.764,7m², tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số: T00400/CN/05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 21/7/2005, cho Công ty T3 (B) nay là Tổng Công ty Cổ phần Đ (B).

Về chi phí đo đạc, định giá: bà Nguyễn Thị Hoa M phải chịu 4.094.585 đồng, bà M đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Hoa M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án sơ thẩm.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự

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

Bùi Văn Tâm

