

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 21/2025/DS-ST

Ngày: 05/5/2025

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bò Quốc Khánh;

2. Ông Đoàn Văn Lược.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Phúc- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐHPT-DS, ngày 31 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐTNPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ G, khu phố D đường E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979, địa chỉ: Tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997, địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản uỷ quyền ngày 25/6/2022 và 14/7/2022). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1953. Địa chỉ: K, khu phố T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt ngày 08/3/2024.

2. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B. Có đơn xin vắng mặt.

3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên. Có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Lê Văn D, sinh năm 1948, Địa chỉ: K, khu phố T, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

5. Ông Võ Hoài P, sinh năm 1959, địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1959, địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

7. Ông Phạm Năng S, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

8. Ngân hàng TMCP S1, địa chỉ: 2 N, Phường H, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Đ1- Số E QL A ấp B, xã T, T, Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Viết T. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung 25/10/2022, đơn bổ sung ngày 01/8/2024; bản tự khai và tại phiên toà - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thành H2 và ông Bùi Tấn Đ, trình bày:

Bà N là chủ sử dụng đất, đồng thời là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất có diện tích khoảng 2.975,1m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất này là do bà trực tiếp khai hoang vào năm 1990 và đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này để trồng 250 cây cao su từ năm 1990 cho đến nay. Hiện tại, đang khai thác mủ cao su trên phần đất này. Cây cao su trồng trên đất hiện nay trên 30 năm tuổi. Tháng 01/2017, bà yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B về đo đạc thực tế khu đất đang quản lý sử dụng với tổng diện tích là 7.632,5m² thì bà Nguyễn phát H3 có một phần đất có diện tích khoảng 2.975,1m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương của bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng trồng cao su như nêu trên nhưng bà Lê Thị H1 đã kê khai, đăng ký sai hiện trạng sử dụng đất và bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01696 ngày 05/9/2014 đối với các thửa đất nêu trên.

Sau khi biết bà Lê Thị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai hiện trạng như nêu trên, bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà H1 ký tên chính giảm diện tích đất này trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 để trả lại quyền sử dụng đất nêu trên nhưng bà H1 cứ trốn tránh, không đồng ý trong khi đó các chủ giáp ranh đã ký tên hết. Sự việc kéo dài từ năm 2017 đến nay vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Nhận thấy, hành vi của bà Lê Thị H1 là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Vì vậy bà N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T tổ chức hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên theo hướng vận động, thuyết phục bà H1 phải trả lại cho bà N quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 2.975,1m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vào các ngày 29/06/2022 và ngày 07/07/2022, Ủy ban nhân dân xã T đã tổ chức hoà giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H1 nhưng, cả hai buổi hòa giải bà H1 vắng mặt không lý do. Do đó, Ủy ban nhân dân xã T đã lập 02 biên bản hoà giải không được vào 02 ngày nêu trên và ban hành Công văn số 465/UBND-DC giao lại hồ sơ hoà giải tranh chấp đất đai hướng dẫn bà làm đơn khởi kiện bà H1 đến Tòa án để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Nay bà N làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Toà án công nhận bà N là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 2.975,1m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là 250 cây cao su tôi trồng năm 1990, hiện đang khai thác mủ.

2. Yêu cầu Toà án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh giảm diện tích đất 2.975,1m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01696 ngày 05/9/2014 đứng tên bà Lê Thị H1 để bà N kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này đúng quy định của pháp luật.

Qua tiếp cận mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 484 -2023 ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì tại phiên tòa bà N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu Toà án công nhận bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là 250 cây cao su tôi trồng năm 1990, hiện đang khai thác mủ.

2. Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007 chứng thực số 322, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã T giữa bà Lê Thị H1 với ông Võ Hoài P, bà Nguyễn Thị V với bà Lê Thị H1.

3. Yêu cầu Toà án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh giảm diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là CH 01696 ngày 05/9/2014 đứng tên bà H1 để kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này đúng quy định của pháp luật.

Về tài liệu chứng cứ nguyên đơn chứng minh là biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017 có chữ ký giáp ranh của bà Lê Thị H1 và các chủ giáp ranh đồng thời, tại Công văn số 2551/UBND-NC ngày 27/7/2023 của UBND huyện B, Công văn số 91/UBND-NC ngày 24/4/2017 của UBND xã T xác định khi cấp đất cho ông P và bà V không đo thực tế. Trên thực tế, bà N đã trồng và khai thác cao su trên diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương trên 30 năm nay không có ai tranh chấp với bà N. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị V (vợ ông Võ Hoài P) là người chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H1 cũng xác nhận ranh giới đất giữa bà N và bà V trước đây (nay chuyển nhượng cho bà H1) theo biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017 là hoàn toàn đúng, bà V cũng cho rằng khi chuyển nhượng đất cho bà H1 bà không có trồng cao su, thực tế bà H1 cũng không có trồng cao su mà làm khu du lịch và bỏ hoang cho đến nay.

Bị đơn – bà Lê Thị H1 - vắng mặt mặc dù đã được Toà án thông báo hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND huyện B và Ủy ban nhân dân xã T (Có văn bản xin vắng mặt), trình bày:

Bà Đỗ Thị N địa chỉ ấp D, xã (Nay là thị trấn) T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 11/01/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B tiếp nhận hồ sơ đề nghị đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27 tờ bản đồ số 15 thuộc xã T theo đơn yêu cầu của bà Đỗ Thị N.

Ngày 13/01/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện phối hợp với UBND xã T cùng chủ sử dụng đất tiến hành đo đạc thực tế khu đất tại thửa đất số 25, 26, 27, 28, 41, 83, 84, 357 tờ bản đồ số 15. Kết quả đo đạc xác định tổng diện tích khu đất bà Đỗ Thị N sử dụng là 7.632,5m². Trong đó có 74,5m² (21,3m² + 53,2m²) theo hồ sơ địa chính.

Bản đồ địa chính xác định thuộc phạm vi đường đất do UBND xã T quản lý và 336,0m² thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ 15 đã cấp GCN QSDĐ số 00141 cho ông Phạm Năng S và 2.975,1m² (436,6m²+ 856,8m²+ 1.052,7m²+ 345,3m²) thuộc phần thửa đất số 41, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ 15 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01696 cho bà Lê Thị H1.

Căn cứ theo hiện trạng thực tế khu đất bà Đỗ Thị N sử dụng Chi nhánh Văn phòng Đ xác lập diện tích 7.632,5m² cung cấp cho bà theo yêu cầu. Để đảm bảo việc lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho bà Đỗ Thị N theo quy định đề nghị UBND xã thẩm tra, xác minh nguồn gốc quá trình sử dụng đất đối với phần diện tích 74,5m² (21,3m² + 53,2m²) theo hồ sơ địa chính.

Bản đồ địa chính xác định thuộc phạm vi đường đất. Qua thẩm tra trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã hướng dẫn bà Đỗ Thị N lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với phần diện tích trên. Đối với phần diện tích 336,0m² thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ 15 đã cấp GCN QSDĐ số 00141 cho Phạm Năng S và 2.975,1m² (436,6m²+ 856,8m²+ 1.052,7m²+ 345,3m²) thuộc phần thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ 15 đã cấp GCN QSDĐ số CH01696 cho bà Lê Thị H1, đề nghị UBND xã thẩm tra xác minh tình hình biến động ranh giới, diện tích (chuyển nhượng, tặng cho,...), qua thẩm tra trường hợp chủ sử dụng đất thực hiện biến động ranh giới trong quá trình sử dụng đất thì UBND xã hướng dẫn thủ tục biến động theo quy định. Trường hợp xác định việc cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị H1 và ông Phạm Năng S nếu sai sót thì báo cáo đến Phòng T1 kiến nghị UBND huyện thực hiện theo Khoản 4, Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thu hồi lại phần diện tích đất đã cấp sai nêu trên. Sau khi UBND xã thẩm tra xử lý đối với các phần diện tích trên UBND xã hướng dẫn bà Đỗ Thị N lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu theo quy định. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã thông báo kết quả đo đạc đến bà Đỗ Thị N được biết và đề nghị bà liên hệ UBND xã T để được giải quyết. Đính kèm mảnh trích đo địa chính số 23-2017.

Ủy ban nhân dân xã T, huyện B trình bày giữ nguyên quan điểm tại các văn bản số 91 ngày 24/4/2017 và biên bản xác minh ngày 12/9/2023 của Toà án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D vắng mặt dù được thông báo họp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Phần đất bà Đỗ Thị N đang tranh chấp với bà H1 trên thực tế, bà N đã trồng và khai thác cao su trên diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương trên 30 năm nay không có ai tranh chấp với bà N. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị V (vợ ông Võ Hoài P) là người chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H1 cũng xác nhận ranh giới đất giữa bà N và bà V trước đây (nay chuyển nhượng cho bà H1) theo biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017 là hoàn toàn đúng, bà V cũng cho rằng khi chuyển nhượng đất cho bà H1 thì bà V không có trồng cao su mà là đất trống, thực tế bà H1 cũng không có trồng cao su mà sau khi mua đất bà V, bà H1 làm khu du lịch rồi bỏ hoang cho đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoài P, ông Phạm Năng S - có đơn xin vắng mặt, trình bày: Thống nhất lời khai của bà Nguyễn Thị V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên. Có đơn xin vắng mặt không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh Đ1 do người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Việt T, trình bày:

Qua các chứng cứ nguyên đơn và bà Nguyễn Thị V đưa ra biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017 có chữ ký giáp ranh của bà Lê Thị H1 và các chủ giáp ranh đồng thời, tại Công văn số 2551/UBND-NC ngày 27/7/2023 của UBND huyện B, Công văn số 91/UBND-NC ngày 24/4/2017 của UBND xã T xác định khi cấp đất cho ông P và bà V không đo thực tế. Bà N đã trồng và khai thác cao su trên diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương trên 30 năm nay không có ai tranh chấp với bà N. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị V (vợ ông Võ Hoài P) là người chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H1 cũng xác nhận ranh giới đất giữa bà N và bà V trước đây (nay chuyển nhượng cho bà H1) theo biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017 là có cơ sở, bà V cũng cho rằng khi chuyển nhượng đất cho bà H1 bà không có trồng cao su, thực tế bà H1 cũng không có trồng cao su mà làm khu du lịch rồi bỏ hoang nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N để giải quyết kịp thời phần thi hành án của Ngân hàng.

Do số tài sản đảm bảo nhiều hơn số nợ bà Lê Thị H1 phải thanh toán nên đại diện Ngân hàng đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N cắt giảm diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương ra khỏi giấy chứng nhận có sổ vào sổ là CH 01696 đứng tên bà H1 để bà N kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V, đại diện Ngân hàng TMCP S2 – Chi

Nhánh Đ1 chấp hành đúng quy định theo giấy triệu tập của Tòa án. Riêng bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt không có lý do chính đáng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng là đúng quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là của bà Đỗ Thị N đã khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1985 – 1986 đến nay và không có tranh chấp cho đến nay, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 để cấp lại cho bà N. Đồng thời, đề nghị tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007 chứng thực số 322, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã T giữa bà Lê Thị H1 với ông Võ Hoài P, bà Nguyễn Thị V với bà Lê Thị H1 đối với diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Đỗ Thị N khởi kiện bà Lê Thị H1 tranh chấp quyền sử dụng đất, do tài sản tranh chấp lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên quy định tại Điều 188, Điều 235, 236 Luật đất đai năm 2024 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B, tỉnh Bình Dương, UBND xã T, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, ông Võ Hoài P có đơn xin giải quyết vắng mặt, bị đơn bà Lê Thị H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D vắng mặt, Tòa án đã thực hiện việc thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà H1 và ông D vẫn vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định theo mảnh trích lục địa chính số 484-2023 ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá tài sản ngày 04/4/2025 làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy: Căn cứ quá trình sử dụng đất của nguyên đơn bà Đỗ Thị N từ năm 1986, căn cứ biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017, biên bản làm việc ngày 22/4/2016 có chữ ký giáp ranh của bà Lê Thị H1, ông Phạm Năng S, bà Đỗ Thị N và các chủ giáp ranh, biên bản xác minh thực tế ngày 23/4/2025 của Tòa án, tại Công văn số 2551/UBND-NC ngày 27/7/2023 của UBND huyện B, Công văn số 91/UBND-NC ngày 24/4/2017 của UBND xã T xác định khi cấp đất cho ông P và bà V không đo thực tế. Trên thực tế, bà N đã trồng và khai thác

cao su trên diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương trên 30 năm nay không có ai tranh chấp với bà N. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị V (vợ ông Võ Hoài P) là người khai phá đất và đã chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị H1 cũng xác định ranh giới đất giữa bà N và bà V trước đây (nay chuyển nhượng cho bà H1) theo biên bản mô tả ranh giới sử dụng đất do UBND xã T lập ngày 13/01/2017 là hoàn toàn có căn cứ, bà V cũng xác định khi chuyển nhượng đất cho bà H1 bà không có trồng cao su, thực tế bà H1 cũng không có trồng cao su mà làm khu du lịch. Như vậy, có đủ cơ sở xác định diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là của bà Đỗ Thị Nguyên khai H4 và sử dụng ổn định từ năm 1985 – 1986 đến nay và không có tranh chấp với ai. Do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không có đo đạc thực tế nên dẫn đến cấp sai vị trí cho bà V và ông P, khi chuyển nhượng cho bà H1 cũng không có đo đạc nên dẫn đến việc cấp sai hiện trạng đất cho các đương sự. Công văn số 2551/UBND-NC ngày 27/7/2023 của UBND huyện B, Công văn số 91/UBND-NC ngày 24/4/2017 của UBND xã T cũng xác định rõ.

[4] Do đó, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N về việc công nhận diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị N. Ý kiến của UBND huyện B tại Văn bản số 5463/UBND-NC ngày 28/11/2024, Công văn số 91/UBND-NC ngày 24/4/2017 của UBND xã T và Biên bản xác minh thực tế ngày 23/4/2025 của Tòa án là phù hợp với tình hình sử dụng đất của các đương sự.

[5] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu đối với một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007 chứng thực số 322, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã T giữa bà Lê Thị H1 với ông Võ Hoài P, bà Nguyễn Thị V với bà Lê Thị H1 đối với diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, căn cứ Điều 125 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và Điều 130 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch. Do đó, có cơ sở huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2007 chứng thực số 322, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã T giữa bà Lê Thị H1 với ông Võ Hoài P, bà Nguyễn Thị V với bà Lê Thị H1 đối với diện tích 2.951,9m² thuộc các thửa đất số 81, 82, 27, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T. Nguyên đơn bà N có nghĩa vụ kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với bị đơn bà Lê Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D đã được Tòa án thông báo lê các phương tiện thông tin đại chúng nhưng vẫn không có mặt là đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình nên Tòa án không xem xét.

[7] Ý kiến của đại diện Ngân hàng S1 – Chi nhánh Đ1 và lời phát biểu của Vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên Tòa án chấp nhận.

[8] Chi phí thẩm định và định giá: Nguyên đơn bà N tự nguyện chịu toàn bộ số tiền đã tạm ứng nộp chi phí tố tụng là 17.237.357 đồng (Mười bảy triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng) – đã thực hiện xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị đơn là người cao tuổi nhưng vắng mặt và cũng không có đơn yêu cầu Tòa án xét miễn án phí nên căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án thì bị đơn vẫn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 29, Điều 35, Điều 39, Điều 243, Điều 244, Điều 228, 238, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 125, 130 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 235, 236 của Luật đất đai năm 2024;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Lê Thị H1.

1.1. Công nhận diện tích đất 2.951,9m² (diện tích 436,6m² một phần thửa 82, diện tích 857m² thuộc thửa 27, diện tích 986,1m² thuộc 83, diện tích 327,7m² thuộc thửa 84, diện tích 275,0m² thuộc một phần thửa 85, diện tích 69,5m² thuộc một phần thửa 81) tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là của bà Đỗ Thị N (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2007 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Võ Hoài P với bà Lê Thị H1 tại Ủy ban nhân dân xã T đối với diện tích đất 2.951,9m² thuộc các thửa đất 27, 81, 82, 83, 84, 85 tờ bản đồ số 15 tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà Đỗ Thị N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01696 ngày 05/9/2014 cấp cho bà Lê Thị H1 để chỉnh lý diện tích đất 2.951,9m² tại ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương sang cho bà Đỗ Thị N theo quyết định của bản án.

2. Về chi phí tố tụng (Thẩm định tại chỗ và định giá): Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Đỗ Thị N tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 17.237.357 đồng (Mười bảy triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng) – đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H1 phải chịu số tiền 73.326.600 đồng (Bảy mươi ba triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm đồng) tiền án phí sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án 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 tỉnh Bình Dương; (1)
- VKSND tỉnh Bình Dương; (1)
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên; (1)
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên; (1)
- Đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Nguyễn Mạnh Hùng

\

