

Bản án số: 1071/2024/DS-PT
Ngày 27 tháng 12 năm 2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 618/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3386/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Xuân C**, sinh năm 1951 – Vắng mặt;

1.2. Bà **Trần Thị Y**, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 17/8, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Xuân Chi và bà Trần Thị Yến: Ông Hà Công Đ, sinh năm 1973 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ dân phố 18, thị trấn Di Linh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ liên hệ: Số 5 đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Các văn bản ủy quyền cùng ngày 29/7/2019 tại Ủy ban nhân dân phường Dĩ An);

2. *Bị đơn:* Ông **Võ Đình T**, sinh năm 1957 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 390/57 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số 94, Đường số 7, khu dân cư Ciland, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Đình T: Ông Thái Nguyên T¹, sinh năm 1993 – Có mặt;

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Becamex, Số 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2019 tại Văn phòng công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Phóng, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn B.C.M thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương – Có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Võ Thành N, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

3.2. Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp 14, xã Vĩnh Mỹ B, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu;

3.3. Bà Nguyễn Kim Đ¹, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 390/57 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Ông Trần Văn C¹, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

3.5. Bà Trần Thị T², sinh năm 1996 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu 4, xã Tiên Lương, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ; Địa chỉ liên hệ: Số 17/8A, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

3.6. Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An;

Trụ sở: Số 8 Lý Thường Kiệt, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Xe lửa Dĩ An: Ông Nguyễn Hữu H, Giám đốc – Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt;

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ: Số 8 Lý Thường Kiệt, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An: Ông Võ Văn H¹, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An – Vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Đình T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/10/2018 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y công tác tại Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An. Năm 1982, ông C, bà Y được nhà máy cấp cho 02 thửa đất có diện tích khoảng 70 m² (đo đạc thực tế 89,3 m²), nay là Thửa đất số 1166 có căn nhà cấp 4 trên đất và Thửa đất số 1167 có căn bếp của cơ quan. Năm 1985, ông C, bà Y sửa chữa căn bếp lại rộng 08 m² để sử dụng. Năm 2000, ông C, bà Y cho ông Võ Thành N (từ miền Tây lên) ở nhờ trong căn bếp này để tạo điều kiện cho các con của ông N được đi học nên ông C, bà Y có lập 01 tờ giấy tay có nội dung cho gia đình ông N ở nhờ, không phải là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2001, ông C đi học ở Hà Nội, bà Y về quê ở tỉnh Quảng Ninh chăm sóc mẹ già, các con của ông C, bà Y đều đi học ở xa nên không biết việc ông N chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Khi quay về thì thấy căn bếp 08 m² bị đập phá, xây dựng lại nên ông C, bà Y báo với Trưởng khu phố, nhưng không được giải quyết. Sau đó bà Y được người đang xây nhà cho biết ông Võ Đình T đã nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc Thửa đất số 1167 từ ông N. Từ khi ông T xây dựng (năm 2001) đến nay, ông T không ở đó mà cho thuê.

Năm 2007, ông C, bà Y làm thủ tục xin mua nhà đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 28/8/2007 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, ông bà được giảm tiền mua nhà theo Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg. Ngày 31/10/2007, Công ty Cổ phần Xây dựng Tư vấn Đầu tư Bình Dương lập Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông C, bà Y với số tiền 4.789.600 đồng và ông bà đã nộp số tiền này vào Kho bạc Nhà nước số 21159 ngày 30/10/2007.

Năm 2008, ông bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận (GCN) H2902 ngày 05/5/2008 cho ông C, bà Y được quyền sử dụng Thửa đất số 1166 và thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5, thị trấn (nay là phường) Dĩ An, huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương, diện tích 89,3 m², tài sản gắn liền với đất là 41,41 m².

Năm 2011, ông T có khiếu nại. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Dĩ An mời các đương sự làm việc thì ông T trình bày ông sẽ trả lại đất cho ông C, bà Y

nhưng yêu cầu ông C, bà Y phải thanh toán lại tiền xây nhà trị giá 24 cây vàng SJC nên ông C, bà Y không đồng ý.

Ông C đã nộp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Dĩ An bản chính giấy mua bán viết tay lập vào năm 1999 với ông Võ Thành N, phần đất có vị trí tại Thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 nhưng không có lập biên bản giao nhận (Bút lục 172, 173).

Năm 2018, ông C bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Võ Đình T trả cho ông C, bà Y diện tích 40,8 m² thuộc Thửa đất số 1167 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560, sổ vào sổ cấp GCN H2902 ngày 05/5/2008; ông C bà Y đồng ý thanh toán giá trị căn nhà trên đất do ông T sửa chữa lại với giá theo Biên bản định giá ngày 14/3/2019 của Hội đồng định giá.

- Hủy hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay năm 1999 giữa ông Nguyễn Xuân C với ông Võ Thành N;

- Hủy hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay ngày 07/8/2001 giữa ông Võ Thành N với ông Võ Đình T;

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền nguyên đơn đã mua nhà và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước, chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn phản tố ngày 22/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Đình T và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2001, ông Võ Đình T mua 01 căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất (nay là Thửa đất số 1167) của vợ chồng ông Võ Thành N với giá 60.000.000 đồng và đã trả tiền, nhận nhà đất xong. Ông N giao cho ông Biên bản xác minh nguồn gốc nhà đất ngày 17/10/2000 được Ủy ban nhân dân thị trấn xác nhận ngày 25/11/2000, không giao giấy tờ gì thể hiện việc mua bán giữa ông C với ông N (bút lục số 178).

Ông đã cải tạo nhà và trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất cho đến nay. Từ năm 2005 đến năm 2007, ông T đã lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất nhưng Ủy ban nhân dân phường trả lời chưa rõ nguồn gốc đất nên chưa đủ điều kiện cấp. Năm 2011, ông T tiếp tục xin cấp giấy chứng nhận thì được trả lời nhà đất này đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y. Năm 2012, ông T kiến nghị đến Thanh tra thị xã Dĩ An nhưng chưa có kết quả.

Ông T không đồng ý khởi kiện của ông C, bà Y vì nhà đất này ông đã mua hợp pháp, ông đã quản lý sử dụng từ năm 2001 không ai tranh chấp, là trước khi ông C, bà Y khởi kiện. Ông phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 ngày 05/5/2008 của ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y, công

nhận cho ông T được quyền sử dụng Thửa đất số 1167, diện tích 40,8 m² và sở hữu căn nhà trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành N trình bày:

Năm 1999, ông mua nhà đất diện tích khoảng 40 m² của vợ chồng ông C, bà Y với số tiền 15.000.000 đồng, có lập giấy tay, có ông Nguyễn Mạnh H³, ông Nguyễn Thanh B làm chứng và có Trưởng khu phố là ông Nguyễn Nga X xác nhận. Nay ông X đã chết, ông B đi đâu không rõ, chỉ còn ông H³ làm chứng. Lúc mua bán thì ông biết đất này do Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An cấp cho ông C, bà Y và ông C nói khu vực này chỉ mua bán bằng giấy tay, khi nào được làm sổ đỏ thì ông C, bà Y sẽ làm sổ đỏ cho ông.

Sau khi giao đủ tiền, ông nhận đất thì trên đất có căn phòng khoảng 08 m² nên ông sửa chữa lại để gia đình cùng sinh sống. Năm 2000, ông có làm thủ tục nhập hộ khẩu vì đã có nhà đất tại 17A/8 khu phố Thống Nhất, thị trấn Dĩ An, nhưng sau đó ông không làm thủ tục nhập hộ khẩu nữa mà vẫn để nguyên hộ khẩu ở huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau. Ông ở đây khoảng 02 năm thì chuyển nhượng nhà đất lại cho ông T bằng giấy tay có ông Võ Thanh S, ông Nguyễn Thanh B làm chứng và Trưởng khu phố là ông Huỳnh Ngọc H⁴ xác nhận, rồi gia đình ông về Bạc Liêu sinh sống đến nay. Sau khi bán nhà đất cho ông T thì ông không còn giữ giấy mua bán nhà đất giữa ông với ông C và ông không nhớ đã giao giấy này cho ai (bút lục 118 và 183).

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Y và ông đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ L trình bày: Thông nhất phần trình bày của ông Võ Thành N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Đ¹ trình bày: Thông nhất phần trình bày của ông Võ Đình T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C¹ và bà Trần Thị T² trình bày: Ông C¹, bà T² thuê của ông T căn nhà số 17A/8 Khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An từ ngày 26/7/2017 đến ngày 26/12/2018 không thấy ai đến đòi nhà hay tranh chấp gì. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng ông Nguyễn Mạnh H³ trình bày: Ông là em rể của ông Võ Thành N và ông sinh sống tại đây từ năm 1976. Ông có ký tên vào giấy sang nhượng nhà đất của ông , bà cho ông N và có chứng kiến giao nhận tiền 15.000.000 đồng. Ông N sống tại đây được khoảng 03 năm thì sang nhượng lại cho ông T và ông có chứng kiến ông T giao tiền cho ông N.

Người làm chứng ông Nguyễn Quang N¹ trình bày: Ông là em vợ của ông T. Khoảng năm 2001, ông mua đất của ông N. Đầu năm 2022 thì ông T sửa chữa lại

nhà, ông là người trông coi việc sửa nhà và sửa chữa xong thì ông ở trong nhà này cho đến năm 2014 thì ông chuyển về thị xã Tân Uyên ở và trả nhà cho ông T.

Người làm chứng ông Võ Đình Q trình bày: Ông là em của ông T. Khoảng năm 2015, ông được ông T cho ở nhờ trong nhà này và có nâng nền nhà vì nước ngập, đến năm 2016 thì ông chuyển về thị xã Tân Uyên ở và trả nhà cho ông T. Việc mua bán giữa ông T với ông N thì ông chỉ nghe nói lại mà không trực tiếp chứng kiến.

Tại Công văn số 420/XLDA-TH ngày 08/4/2019 và Công văn số 531/XLDA-TH ngày 08/5/2019 của Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An trình bày: Công ty không còn lưu trữ Công văn số 82/HCQT ngày 07/01/1982 của Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An. Từ năm 1982 đến năm 2007, Công ty không còn văn bản nào về khoản tiền thu được từ ông C, bà Y. Năm 2000, 2001, Công ty không có văn bản nào liên quan đến sự việc ông C, bà Y làm giấy tay chuyển nhượng cho ông N một phần đất, cũng như ông T xây dựng nhà trên đất. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 4584/QĐ-UBND ngày 12/10/2006 thu hồi đất của Công ty Xe lửa Dĩ An giao cho Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An quản lý, theo đó, phần đất của ông C, bà Y thuộc diện tích đã bàn giao về địa phương quản lý. Sau thời điểm này, Công ty không còn quản lý những phần đất đã giao cho địa phương quản lý nên không còn hồ sơ liên quan để làm rõ những thông tin theo đề nghị tại Công văn số 63/TA-DS ngày 25/4/2019 của Tòa án.

Tại Công văn số 1260/UBND-NC ngày 03/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An phúc đáp Công văn số 55/TA-DS ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có nội dung:

Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An (nay là Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An) là tổ chức sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An không có thẩm quyền giao đất cho nhà máy.

Theo hồ sơ lưu trữ thì thấy Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y đối với Thửa đất số 1166 và Thửa đất số 1167 là trên cơ sở đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông C, bà Y được Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An xác nhận ngày 19/7/2007 là không tranh chấp, phù hợp quy hoạch; Bản điều tra xác minh nhà ở, đất ở ngày 20/5/2007 của Ban Chỉ đạo nhà ở, đất ở tỉnh Bình Dương có ký xác nhận của các chủ sử dụng đất liên kề; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông C, bà Y, nên việc cấp giấy chứng nhận là đúng quy định tại Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003, đúng trình tự thủ tục. Khi cấp giấy chứng nhận, Ban Chỉ đạo nhà ở, đất ở Bình Dương có xác minh thực trạng, đo đạc thực tế ngày 20/5/2007, trên đất có căn nhà cấp 4C, diện tích 41,41 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y được thực hiện theo Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 28/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và bản điều tra nhà ở, đất ở của Ban Chỉ đạo ngày 20/5/2007. Vì vậy, đề nghị Tòa án liên hệ Ban Chỉ đạo nhà ở, đất ở tỉnh Bình Dương để được cung cấp thông tin vì sao hai thửa đất bị ngăn cách bởi một con đường mà không liền kề nhau và vì sao trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 thửa đất nằm ở 02 vị trí không liền kề và cách xa nhau nhưng trong biên bản ký giáp ranh thì có 03 người: Trần Thị Vẹo, Nguyễn Thị Len, Nguyễn Thị Mai ký giáp ranh; việc ký giáp ranh này có đúng quy định không, ký giáp ranh này là với thửa đất nào?... Theo kết quả làm việc ngày 15/5/2019 với Ủy ban nhân dân phường Dĩ An thì con đường này đã hình thành trước năm 1975.

Đối với việc ông Nguyễn Xuân C cho rằng vào năm 2015, khi giải quyết đơn khiếu nại của ông T thì ông C có giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Dĩ An 01 bản chính giấy mua bán viết tay lập vào năm 2000 với ông Võ Thành N, phần đất có vị trí tại Thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560 nhưng không có lập biên bản giao nhận là không có cơ sở.

Tại Công văn số 438/UBND-NC ngày 27/02/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng vụ án.

Tại Văn bản số 3544/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có nội dung như sau:

Quyết định số 98/QĐ-UB ngày 13/7/1991 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé giao cho Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An quản lý khu đất diện tích 672.724 m². Đến ngày 11/3/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé có Quyết định số 740/QĐ-UB thu hồi 47.775 m² đồng thời giao lại cho Nhà máy tiếp tục sử dụng 624.949 m². Ngày 12/10/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh có Quyết định số 4584/QĐ-UB thu hồi của Nhà máy Xe lửa Dĩ An 607.871,6 m², thu hồi Quyết định số 98/QĐ-UB ngày 13/7/1991 và thu hồi Quyết định số 740/QĐ-UB ngày 11/3/1994, giao cho Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An phối hợp Công ty Xe lửa Dĩ An tổ chức cắm mốc ngoài thực địa và nhận bàn giao từ Công ty các khu đất sau với tổng diện tích 336.981.9 m².

Ngày 14/11/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 5099/UBND-SX chấp thuận thu hồi tiếp 4.117 m² thuộc lô số 7, 8 trong quy hoạch của Công ty để bàn giao cho Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An quản lý, xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân. Ngày 29/02/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 592/QĐ-UBND cho Công ty Xe lửa Dĩ An thuê đất trả tiền hàng năm và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 266.844,2 m² (có 137 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), tọa lạc tại các thửa đất từ số 132 đến 141 Tờ bản đồ số 1AB-9; Thửa 2270, Tờ bản đồ 1AB-4; Thửa 2258 đến 2260,

Tờ bản đồ 1AB-5; Thửa 2889 và Thửa 2889, Tờ bản đồ 1AB-6; Thời hạn sử dụng đến ngày 29/02/2058;

Ngày 25/12/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3344/QĐ-UBND thu hồi diện tích 95.948,5 m² của Công ty Xe lửa Dĩ An để thực hiện dự án khu thương mại Đường sắt Dĩ An.

Đối với nội dung quản lý, sử dụng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An và đối với việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng.

Tại Văn bản số 591/SXD-QLN ngày 21/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương có nội dung như sau:

Căn nhà số 17/8 hẻm Lý Thường Kiệt, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, thuộc khu tập thể Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An do Công ty Kinh doanh Phát triển nhà quản lý và ký hợp đồng cho ông Chi, bà Yến thuê, diện tích đất là 89,3 m² trên đất có căn nhà cấp 4C diện tích xây dựng là 41,41 m². Sau khi ông C, bà Y lập hồ sơ mua nhà theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ thì Sở Xây dựng tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 28/8/2007 về việc bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông C, bà Y.

Việc ký giáp ranh tại thời điểm lập bản điều tra xác minh nhà ở, đất ở đối với các hộ liền kề (gồm: Trần Thị Vẹo, Nguyễn Thị Len, Nguyễn Thị Mai) và có xác nhận của cán bộ địa chính phường nhằm tránh việc tranh chấp, khiếu kiện ranh giới là đúng theo quy định khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1004 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã áp dụng pháp luật và quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Đình T; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 2000 giữa ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y với ông Võ Thành N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/7/2001 giữa ông Võ Thành N với ông Võ Đình T là hợp pháp; Công nhận cho ông Võ Đình T được quyền sử dụng Thửa đất số 1167, diện tích 40,8 m² và sở hữu nhà trên đất; Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà Y để điều chỉnh cấp lại theo quyết định của bản án; Ông T phải thanh toán giá trị mua nhà, đất bán hóa giá và chi phí lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Y là 30.000.000 đồng. Ngoài ra còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/9/2020, ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y kháng cáo.

Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An có Quyết định số 04/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/9/2020 kháng nghị phúc thẩm, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2021/DS-PT ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã áp dụng pháp luật và quyết định: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 15/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An ra Quyết định số 15/2022/QĐST-DS chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều: 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995; Các điều: 190, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều: 95, 99, 100 Luật đất đai; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Đình T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đình T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y phải thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa căn nhà số 17/8A cho ông Võ Đình Thiên số tiền 96.003.000 đồng.

4. Ông Võ Đình T phải có trách nhiệm giao lại cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y 01 căn nhà cấp 4C có diện tích xây dựng 66,4 m², có 01 gác gỗ diện tích xây dựng 58 m², có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột gạch + khung cột bê tông, đồ si nô mặt tiền, cửa nhôm kính, cửa sắt kéo, cửa cuốn, gác gỗ; 01 đồng hồ điện; 01 đồng hồ nước, gắn liền diện tích đất 40,8 m², thuộc Thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5, khu phố Thống Nhất 1, thị trấn (nay là phường) Dĩ An, huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H2902 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y.

5. Sau khi ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y thanh toán đủ số tiền cho ông Võ Đình T. Người thuê nhà ông Trần Văn C¹ và bà Trần Thị T² có trách nhiệm trả lại nhà cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y.

6. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành N, bà Trần Mỹ L với ông Nguyễn Đình T ký giấy tay ngày 07/8/2001 được giải quyết bằng 01 vụ án khác khi các đương sự có đơn yêu cầu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/5/2024, bị đơn ông Võ Đình T có đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông hoặc hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Thái Nguyên T¹ giữ nguyên kháng cáo của ông Võ Đình T, yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T. Về Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa ông C, bà Y với ông N thì ông không có để cung cấp cho Tòa án. Việc ông C cho rằng ông làm giấy bán nhà cho ông N chỉ là để tạo điều kiện cho ông N ở nhờ và nhập hộ khẩu là không hợp lý vì ông C với ông N không có quan hệ quen biết và ông N có mẹ và các anh em của ông N cũng đang có nhà và sinh sống tại đây, hoàn toàn có thể cho ông N nhập hộ khẩu vào chứ không có lý do gì mà phải nhờ đến ông C tạo điều kiện để nhập hộ khẩu, chứng tỏ ông N đã mua nhà đất của ông C.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo (ông T) giữ nguyên ý kiến như bài luận cứ bảo vệ đã nộp cho Tòa án, đề nghị xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, vì ông T đã nhận chuyển nhượng căn nhà và Thửa đất số 1167 từ ông Võ Thành N, ông T đã sử dụng nhà, đất từ trước năm 2001 cho đến năm 2018 không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng thì ông N có đưa cho ông T Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất được Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An xác nhận ngày 15/11/2000. Ông T làm Giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất thì cũng được Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An xác nhận ngày 16/8/2001. Ông T làm đơn xin phép sửa chữa nhà thì được Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An cho phép vào ngày 30/11/2001 nên ông T sửa chữa lại toàn bộ căn nhà cũng không có ai tranh chấp, chứng tỏ Ủy ban xác định ông T là chủ nhà, đất trên. Đến năm 2005 – 2007, ông T làm hồ sơ kê khai đăng ký nhà, đất thì Ủy ban đã in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp cho ông T nhưng người có thẩm quyền chưa ký tên. Mãi cho đến năm 2018 thì ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y mới tranh chấp và khởi kiện đến Tòa án. Việc ông N mua nhà đất của ông C, bà Y được ông X là Trưởng khu phố cùng 02 nhân chứng ký tên xác nhận. Bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đã xác định nhà, đất không phải là của ông C, bà Y; Bản án dân sự phúc thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 14/01/2024 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bình Dương cũng xác định có căn cứ để huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà Y; Ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã quản lý sử dụng nhà, đất từ trước năm 2001 đến nay, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, thực tế ông T đang quản lý sử dụng diện tích 68,5 m² nhưng Bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên buộc ông T giao cho nguyên đơn 40,5 m² nhưng không rõ ở vị trí nào trong diện tích mà bị đơn đang quản lý sử dụng, nên sẽ không thi hành án được. Về số tiền chi phí ông C, bà Y đã mua nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước và chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T tự nguyện hoàn trả cho ông C, bà Y là 50.000.000 đồng.

Ông Hà Công Đ không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/11/2024. Ông C, bà Y có ký giấy cho ông N ở trong căn bếp trên Thửa đất số 1167 (hiện nay là căn nhà tranh chấp) là để cho ông N được nhập hộ khẩu vào thị trấn Dĩ An, Giấy này hiện nay ở đâu thì không biết nên không cung cấp được cho Tòa án và cũng không rõ là giấy này được làm vào năm 1999 hay năm 2000. Ông N không có bà con gì với ông C, bà Y, vì thấy ông N cùng vợ con không có hộ khẩu nên ông C, bà Y mới giúp đỡ chứ không có bán nhà đất cho ông N. Đến năm 2005 – 2006 thì ông C, bà Y phát hiện người khác đang ở trong nhà đất này, không phải là ông N nhưng do ông N không còn ở đây nên ông C không liên lạc được với ông N. Ông C, bà Y có yêu cầu những người đang ở trong nhà phải trả lại nhà đất nhưng chỉ nói miệng và không có kiện ra chính quyền. Ông không biết lý do vì sao khi ông C, bà Y phát hiện người ở trong nhà, đất không phải là ông N mà ông C, bà Y lại không kiên quyết đòi những người này phải trả lại nhà, đất ngay. Hiện nay, việc mua bán nhà, đất giữa ông C, bà Y với ông N không có giấy tờ gì chứng minh, cũng không có chứng cứ chứng minh ông N đã thanh toán tiền mua nhà, đất cho ông C, bà Y, những người làm chứng đều là anh em bà con của ông N nên không đáng tin cậy. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông C, bà Y đã bán nhà, đất cho ông N và do vậy, việc ông N bán nhà đất cho ông T là không đúng quy định của pháp luật. Việc kê khai nhà đất là quyền của ông T, nhưng cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, ngược lại nhà đất này hiện nay ông C, bà Y đã được mua hoá giá theo quy định của Nhà nước và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị bác kháng cáo và giữ y Bản án sơ thẩm. Ông C, bà Y không có yêu cầu Tòa án giải quyết đòi với số tiền chi phí ông C, bà Y đã mua nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước, chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án này, mà sẽ khởi kiện trong vụ án khác và cũng không đồng ý nhận số tiền 50.000.000 đồng của ông T tự nguyện hoàn trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Võ Đình T đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều là người không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại các điều: 26, 34, 37, 38, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp ngày 26/12/2018, Biên bản định giá tài sản ngày 14/3/2019, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý - 2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Dĩ An lập ngày 25/02/2019 thì các đương sự tranh chấp Thửa đất số 1167, diện tích 67,2 m² (trong đó có 40,8 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 26,4 m² thuộc hành lang lộ giới) tọa lạc tại số 17A/8, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An. Trên đất có căn nhà cấp 4C, gác gỗ diện tích 58 m², tổng diện tích xây dựng 66,4 m². Đơn giá đất là 23.000.000 đồng/m²; Giá trị nhà là 86.988.000 đồng; gác gỗ trị giá 8.323.000 đồng; đồng hồ điện giá 1.500.000 đồng; đồng hồ nước giá 200.000 đồng.

[4] Biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 124/TLHĐMB ngày 31/10/2007 thể hiện ông C, bà Y được mua nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 28/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương với giá là 10.985.200 đồng (trong đó: Giá bán nhà ở là 7.056.000 đồng, giá đất ở khi chuyển quyền sử dụng là 3.929.200 đồng); nộp thuế trước bạ với số tiền 47.896 đồng.

Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560, sổ vào sổ cấp GCN H2902 ngày 05/5/2008 đối với Thửa đất số 1166, 1167, Tờ bản đồ số 1AB5, diện tích 89,3 m², loại đất ở tại đô thị.

[5] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y trình bày nhà đất nêu trên có nguồn gốc của Nhà máy Toa xe lửa Dĩ An cho ông, bà sử dụng, trên đất có căn bếp, vào năm 1999 (có khi trình bày là năm 2000) thì ông bà có viết giấy tay cho ông Võ Thành N ở trong căn bếp, nhằm để giúp cho ông N được nhập hộ khẩu vào nhà chứ không phải là chuyển nhượng nhà đất trên cho ông N.

Ông Võ Thành N trình bày vào năm 1999 (có khi trình bày là năm 2000) ông đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông C, bà Y với giá 15.000.000 đồng có lập giấy viết tay, hai bên đã giao nhận nhà đất và thanh toán tiền xong. Đến năm 2001 thì ông chuyển nhượng nhà đất trên lại cho ông Võ Đình T cũng bằng giấy viết tay.

Bị đơn ông Võ Đình T trình bày vào năm 2001 ông đã nhận chuyển nhượng nhà đất của ông N bằng giấy viết tay. Sau khi giao nhận tiền – nhà xong thì ông sửa chữa nhà lại như hiện nay và quản lý sử dụng cho đến khi có tranh chấp.

[6] Ông N trình bày ông đã nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông C, bà Y bằng Giấy viết tay năm 1999 (có khi trình bày là năm 2000), còn ông C thừa nhận vào năm 1999 (có khi trình bày là năm 2000) ông có làm Giấy viết tay cho ông N ở nhờ nhà, đất trên, nhưng không bên nào cung cấp được bản chính hoặc bản sao Giấy viết tay này, nên không thể biết nội dung của Giấy viết tay giữa ông C với ông N là cho ở nhờ hay là chuyển nhượng nhà đất, nhưng tựu chung lại là ông C và ông N đều thừa nhận ông C có lập Giấy viết tay năm 1999 hoặc năm 2000 đồng thời đã giao nhà đất (hiện nay có tranh chấp) cho gia đình ông N quản lý, sử dụng từ năm 1999 hoặc năm 2000 cho đến năm 2001 thì ông N lập giấy viết tay chuyển nhượng nhà đất lại cho ông T quản lý sử dụng đến nay; vợ chồng ông C, bà Y không còn quản lý, sử dụng nhà đất từ khi giao nhà đất cho gia đình ông N quản lý sử dụng từ năm 1999 hoặc năm 2000 cho đến nay.

[6.1] Giữa ông C với ông N là người xa lạ, không có mối quan hệ thân thuộc hay quen biết nhau, đồng thời em rể của ông N là ông Võ Mạnh H³ có nhà ở chung khu phố với nhà đất tranh chấp, ông N hoàn toàn có thể xin nhập hộ khẩu vào nhà ông H³ là người thân thuộc, nhưng ông C là người xa lạ lại giao nhà đất cho gia đình ông N quản lý và lập giấy tờ chuyển nhượng nhà đất để tạo điều kiện cho gia đình ông N nhập hộ khẩu vào thị trấn Dĩ An là không phù hợp thực tế.

[6.2] Trên thực tế, phần nhà đất hiện nay tranh chấp ở Thửa đất số 1167, còn gia đình ông C thì vẫn đang quản lý, sử dụng nhà trên Thửa đất số 1166 từ trước đến nay, mà Thửa đất số 1166 lại nằm đối xứng với Thửa đất số 1167 qua một con lộ nhựa (đường Nguyễn Đức Thiệu). Ông C trình bày ông cho ông N ở nhờ để ông N nhập hộ khẩu nhưng thực tế ông N chỉ ở năm 1999 hoặc năm 2000 đến năm 2001 thì ông N đã giao nhà đất lại cho ông T quản lý, sử dụng và ông N đã bỏ địa phương đi nơi khác, không còn sinh sống tại thị xã Dĩ An, không còn nhu cầu nhập hộ khẩu vào thị xã Dĩ An, nhưng ông C vẫn không yêu cầu ông N hoặc người đang quản lý nhà đất tại Thửa đất số 1167 phải trả lại nhà. Mặc dù gia đình ông C ở đối diện với nhà đất tranh chấp nhưng trong thời gian dài từ khi ông N không còn ở địa phương (năm 2001) cho đến khi ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2008) và cho đến trước ngày 31/8/2017 ông C vẫn không có ý kiến gì đối với ông T là người đang quản lý, sử dụng nhà, chỉ đến khi sau khi ông T khiếu nại do bị từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mãi cho đến ngày 31/8/2017 ông C mới nộp đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân phường Dĩ An.

[6.3] Mặt khác, sau khi được ông C giao nhà, vào ngày 15/10/2000 ông N có đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà cửa, vào ngày 17/10/2000 Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Dĩ An đã lập Biên bản xác minh và vào ngày 15/11/2000 đã xác nhận nguồn gốc nhà đất là của ông N.

Sau khi được ông N giao nhà, vào ngày 16/8/2001 ông T có đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà cửa, vào ngày 21/8/2001 Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Dĩ An đã lập Biên bản xác minh và vào ngày 24/8/2001 đã xác nhận nguồn gốc nhà đất là của ông N chuyển nhượng lại cho ông T. Ông T có đơn xin phép sửa chữa nhà thì vào ngày 30/11/2001 được Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An cho phép sửa chữa nhà nên ông T đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà, việc ông T phá bỏ nhà cũ xây lại nhà mới như hiện nay được chính quyền địa phương cho phép và việc ông T xây lại nhà mới được thực hiện công khai nhưng gia đình ông C ở đối diện qua con lộ, hoàn toàn biết được việc ông T phá bỏ nhà cũ để xây lại nhà mới, nhưng gia đình ông C cũng bỏ mặc, không có phản ứng gì, không ngăn cản cũng không tranh chấp hoặc khiếu nại đến chính quyền, nên việc ông C cho rằng ông không chuyển nhượng nhà đất cho ông N là không đúng thực tế.

[6.4] Từ các phân tích trên có cơ sở để xác định: Vào năm 1999 (hoặc năm 2000), ông C có lập văn bản và giao nhà đất cho ông N quản lý sử dụng. Việc ông C trình bày đã lập văn bản là để tạo điều kiện cho gia đình ông N được nhập hộ khẩu vào thị xã Dĩ An là không phù hợp thực tế, còn ông N trình bày vào năm 1999 (hoặc năm 2000) ông C lập văn bản chuyển nhượng nhà đất cho ông là có cơ sở.

[7] Tại thời điểm ông C chuyển nhượng nhà đất cho ông N và tại thời điểm ông N chuyển nhượng nhà đất lại cho ông T thì nhà đất trên thuộc sở hữu Nhà nước, nên cả ông C và ông N đều không có quyền chuyển nhượng, đồng thời việc chuyển nhượng bằng giấy tay cũng là không đúng hình thức theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến ngày 31/10/2007 thì ông C đã được mua nhà và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước và ngày 05/5/2008 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C chuyển nhượng và đã giao nhà đất tại Thửa đất số 1167 cho ông N quản lý sử dụng từ năm 1999 - 2000, ông N đã chuyển nhượng lại cho ông T từ năm 2001 và năm 2001 ông T đã phá bỏ nhà cũ, xây dựng lại căn nhà mới như hiện nay, các bên đã giao nhận nhà đất và đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất, bên chuyển nhượng không phản đối trong thời gian dài từ năm 2001 đến năm 2017 và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, theo quy định tại điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không bị coi là vô hiệu. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[8] Diện tích đo đạc thực tế là 67,2 m² (trong đó có 26,4 m² thuộc hành lang lộ giới và 40,8 m² thuộc Thửa đất số 1167). Tuy diện tích đo đạc thực tế 40,8 m² là nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa, nhưng Thửa đất số 1167 đã là thửa đất riêng biệt nên việc công nhận cho bị đơn diện tích 40,8 m² thuộc Thửa đất số 1167 là không vi phạm quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đất, còn phần 26,4 m² là thuộc hành lang lộ giới.

[9] Mặc dù đã được giải thích cần phải giải quyết đối với chi phí của nguyên đơn mua nhà đất của Nhà nước và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung trong vụ án này mới toàn diện và triệt để vụ án, nhưng nguyên đơn vẫn không yêu cầu giải quyết chung trong vụ án này mà sẽ khởi kiện ở vụ án khác, nên theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không tự đặt ra để giải quyết mà nguyên đơn có quyền khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[10] Từ các phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đình T, sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ phù hợp một phần.

[11] Về chi phí đo đạc định giá được xác định lại như sau: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là 2.857.438 đồng.

[12] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại, nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn, còn bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Đình T; Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tờ tay năm 1999 - 2000 giữa ông Nguyễn Xuân C với ông Nguyễn Thành N; về yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đất bằng giấy tờ tay ngày 07/8/2001 giữa ông Võ Thành N với ông Võ Đình T và về yêu cầu buộc ông Võ Đình T trả lại cho ông Nguyễn Xuân C, bà

Trần Thị Y diện tích đất 40,8 m² thuộc Thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H2902 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2008.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Đình T:

2.2.1. Công nhận việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Xuân C với ông Võ Thành N năm 1999 - 2000 không bị coi là vô hiệu.

2.2.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2001 giữa ông Võ Thành N với ông Võ Đình T không bị coi là vô hiệu.

2.2.3. Công nhận ông Võ Đình T được quyền sử dụng diện tích đất 40,8 m², thuộc Thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5, khu phố Thống Nhất 1, thị trấn (nay là phường) Dĩ An, huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương và 01 căn nhà cấp 4C trên đất hiện do ông Nguyễn Xuân , bà Trần Thị Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H2902 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2008.

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất và cấu trúc căn nhà được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản tranh chấp ngày 26/12/2018 (bút lục 149, 150), Biên bản định giá tài sản ngày 14/3/2019 (bút lục 196, 197, 198), Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý - 2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Dĩ An lập ngày 25/02/2019 (bút lục 185) đính kèm Bản án này.

2.2.4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 290560, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H2902 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y đối với Thửa đất số 1167, Tờ bản đồ số 1AB5, khu phố Thống Nhất 1, thị trấn (nay là phường) Dĩ An, huyện (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

2.3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.4. Ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y có quyền khởi kiện đối với giá trị mua nhà, đất hóa giá và chi phí làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

2.5. Ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là 2.857.438 đồng (ông C, bà Y đã nộp xong).

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.6.1. Ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y đều được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y số tiền 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0027779 ngày 07/12/2018 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí bổ sung số 0028501 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2.6.2. Ông Võ Đình T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho ông Võ Đình T số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028634 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Võ Đình T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

4. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (NTHN).

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

Phạm Văn Công