

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 09/2021/DS-PT  
Ngày 14-01-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất; tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:*

Ông Đào Minh Đa

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327/2020/QĐPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1951;

2. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1954,

Cùng địa chỉ thường trú: Khu phố 1, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Hà Công Đ, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 18, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: Số 5, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019).

- *Bị đơn*: Ông Võ Đình T, sinh năm 1957; địa chỉ thường trú: Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Khu dân cư X, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Thái Nguyên Th, sinh năm 1993; địa chỉ liên lạc: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Ông Nguyễn Văn P, Luật sư Công ty M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Võ Thành N, sinh năm 1963;

2. Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1970,

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp 14, xã B, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà Nguyễn Kim Đ1, sinh năm 1960; địa chỉ thường trú: Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Anh Trần Văn C1, sinh năm 1986;

5. Chị Trần Thị Th, sinh năm 1996,

Cùng địa chỉ thường trú: Khu 4, xã Tiên Lương, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ tạm trú: Khu phố 1, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Công ty A; địa chỉ trụ sở: Phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1966; chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: Phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/9/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

## **NỘI DUNG 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 là nhân viên ngành đường sắt, công tác tại Nhà máy toa xe Dĩ An. Năm 1982, ông C, bà Y được nhà máy cấp cho 02 thửa đất có diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 89,3m<sup>2</sup>). Trong hai thửa đất có một thửa (hiện nay là thửa 1166) có tài sản gắn liền trên đất là một căn nhà cấp 4, một thửa (hiện nay là thửa 1167) có tài sản gắn liền trên đất là căn bếp. Năm 1985, ông C, bà Y xây thêm căn nhà cấp 4 phía sau bếp (thuộc thửa 1167) để sử dụng. Năm 2000, ông C, bà Y cho ông N (từ Miền Tây lên) ở nhờ trên căn nhà ông, bà xây thêm (thuộc thửa đất 1167). Trong thời gian ở nhờ để tạo điều kiện cho các con của ông N được đi học nên ông C, bà Y có lập một tờ giấy tay có nội dung cho gia đình ông N ở nhờ, ông, bà khẳng định đây không phải là giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2001, ông C đi học nghiệp vụ ở Hà Nội, bà Y về quê Quảng Ninh chăm sóc mẹ già, các con của ông C, bà Y đi học xa không có ở nhà nên không biết việc ông N chuyển nhượng nhà, đất cho người khác, khi ông, bà quay về Bình Dương thì thấy căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1167 đang bị đập phá, xây dựng lại. Ông C, bà Y có báo với trưởng khu phố về việc nhà bị đập phá nhưng không được giải quyết. Sau đó bà Y qua nói chuyện với người đang xây dựng nhà thì biết được ông Võ Đình Thiên là người nhận chuyển nhượng lại thửa đất 1167 từ ông N. Từ khi ông T xây dựng (năm 2001) đến nay ông T không ở đó mà chỉ cho thuê.

Năm 2007, ông C, bà Y làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 05/5/2008, ông C, bà Y được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H2902 đối với hai thửa đất trên. Quá trình làm thủ tục cấp giấy không có cá nhân, tổ chức nào ngăn cản nên ông C, bà Y tin tưởng hai thửa đất 1166 và 1167 là của mình mà không đi khiếu nại.

Năm 2015, ông T khiếu nại tại Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc cấp sổ sai chủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã mời các đương sự lên làm việc, tại đây ông T trình bày sẽ trả lại đất cho ông C, bà Y nhưng yêu cầu ông C, bà Y thanh toán lại số tiền đã xây dựng nhà trị giá tương đương 24 cây vàng SJC theo giá vàng tại thời điểm thanh toán, ông C, bà Y không đồng ý nên việc thỏa thuận không thành. Năm 2018, ông C, bà Y làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết:

- Buộc ông Võ Đình T trả lại ông C, bà Y diện tích đất 40,8m<sup>2</sup> 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 Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/05/2008;

- Hủy hợp đồng mua bán đất bằng giấy tờ tay năm 2000 giữa ông Nguyễn Xuân C với ông Võ Thành N;

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

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với chi phí về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 40,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1167, tờ bản đồ 1AB5 và trả bằng hiện vật nên không đặt ra vấn đề yêu cầu bị đơn thanh toán lại chi phí về việc nguyên đơn mua nhà đất từ cơ quan có thẩm quyền, cũng như thanh toán chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp có tranh chấp nguyên đơn sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

*Quá trình tố tụng, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Thái Nguyên Th trình bày:*

Năm 2001, ông Võ Đình T mua 01 căn nhà cấp 4 gắn liền phần đất tọa lạc tổ 8, khu phố N, thị trấn A, huyện A (nay là khu phố 1, phường A, thành phố A), tỉnh Bình Dương của vợ chồng ông Võ Thành N với giá 60.000.000 đồng, ông T đã thanh toán

đủ cho vợ chồng ông N và nhận nhà, đất. Việc mua bán có xác nhận của chính quyền địa phương.

Sau khi nhận nhà, đất ông T đã cải tạo và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất và trực tiếp quản lý, sử dụng từ đó tới nay. Quá trình quản lý, sử dụng, năm 2005 đến 2007, ông T có làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nhưng được Ủy ban nhân dân phường trả lời rằng phần đất chưa rõ nguồn gốc nên chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Năm 2011, ông T tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được trả lời rằng phần diện tích đất ông T đang quản lý, sử dụng đã được cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y theo Giấy chứng nhận số seri AM 290560 ngày 05/5/2008.

Năm 2012, ông T tiếp tục kiến nghị lên Thanh tra thị xã Dĩ An để yêu cầu giải quyết nhưng không có kết quả.

Nay ông C, bà Y khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 40,8m<sup>2</sup>, ông T không đồng ý vì: Việc ông T nhận chuyển nhượng từ ông N, bà L là hợp pháp; ông T đã có quá trình quản lý sử dụng ổn định từ năm 2001 đến trước khi ông C, bà Y nộp đơn khởi kiện (năm 2018) không có tổ chức, cá nhân nào tranh chấp quyền sử dụng nhà đất với ông T. Do đó, ông T có yêu cầu phản tố:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM290560 do UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An chuyển vụ án đang thụ lý cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo đúng thẩm quyền đã được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự;

3. Công nhận diện tích 40,8m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất 1167, tờ bản đồ số 1AB5 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An nên thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM290560 do UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y.

3. Công nhận diện tích 40,8m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất 1167, tờ bản đồ số 1AB5 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Đối với chi phí về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 89,3m<sup>2</sup> có giá trị gần 4.000.000 đồng, nay bị đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cho nguyên đơn với số tiền là 30.000.000 đồng tương ứng với phần bị đơn đang quản lý, sử dụng hợp pháp là 40,8m<sup>2</sup>.

*Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành N trình bày:*

Năm 1999, do có nhu cầu mua đất để ở, ông C, bà Y lúc đó cũng có nhu cầu bán đất nên ông với vợ chồng ông C, bà Y đã thỏa thuận việc mua bán và hai bên chỉ lập giấy tờ tay chuyển nhượng diện tích đất khoảng 40m<sup>2</sup> tại khu phố 1, thị trấn A, huyện A (nay là khu phố 1, phường A, thành phố A), tỉnh Bình Dương với giá 15.000.000 đồng. Việc ký giấy chuyển nhượng có ông Võ Mạnh H, ông Nguyễn Thanh B làm chứng và ông Nguyễn Nga X (trưởng khu phố lúc đó) xác nhận. Hiện nay ông B chuyển đi đâu ông không rõ, ông Nguyễn Nga X đã chết nên chỉ còn ông Hồng làm chứng cho sự việc mua bán giữa ông với ông C, bà Y. Tại thời điểm mua bán ông biết diện tích đất mua bán là của Nhà máy toa xe Dĩ An cấp cho vợ chồng ông C, bà Y ở nhưng ông C nói khu vực này ai cũng mua bán chuyển nhượng bằng giấy tay giống như ông và ông C còn hứa khi nào làm sổ đỏ thì ông C, bà Y sẽ làm cho ông nên ông yên tâm nhận chuyển nhượng.

Sau khi giao tiền cho ông C, bà Y xong, ông nhận đất, trên đất có căn phòng khoảng 8m<sup>2</sup> nằm sát phía đường đi, căn phòng này bỏ trống từ lâu không sử dụng, ông đã sửa chữa lại để gia đình cùng sinh sống. Năm 2000, ông làm thủ tục nhập khẩu vì đã có nhà, đất tại địa chỉ số 17A/8, khu phố 1, thị trấn A, huyện An, nhưng sau đó ông không làm thủ tục nhập khẩu nữa mà vẫn giữ nguyên hộ khẩu ở huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau. Ông ở ổn định trên nhà đất nhận chuyển nhượng từ ông C, bà Y được 02 năm thì bán lại toàn bộ nhà đất trên cho ông Võ Đình T vì công việc làm ăn ở Dĩ An không thuận lợi. Năm 2001, ông và ông T lập giấy tờ chuyển nhượng đối với diện tích đất trên, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng được ghi là 85m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 40,8m<sup>2</sup>), giấy tờ này có ông Huỳnh Ngọc H - Trưởng khu phố xác nhận, ông Võ Thanh S và ông Nguyễn Thanh B ký người làm chứng. Khi chuyển nhượng xong cho ông T thì cả gia đình ông chuyển về Bạc Liêu sinh sống không liên lạc gì với ông C, bà Y hay ông T, vài năm gần đây, xảy ra tranh chấp giữa hai bên nên ông T mới liên lạc với ông. Do việc mua bán cũng đã lâu nên ông cũng không nhớ giấy tờ mua bán giữa ông với ông C, bà Y hiện nay do ai giữ nhưng ông khẳng định việc mua bán giữa ông với ông C, bà Y và giữa ông với ông T là hoàn toàn đúng quy định tại thời điểm đó. Vị trí đất ông nhận chuyển nhượng nằm sát bên nhà ông H, đối diện nhà ông C, bà Y đang ở hiện nay và chính là phần diện tích các bên đang tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà Y ông có ý kiến: Việc ông C, bà Y yêu cầu ông T trả lại đất là không đúng vì ông C, bà Y đã chuyển nhượng cho ông không còn liên quan gì đến diện tích đất này. Ông cũng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C, bà Y với ông và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông T là hợp pháp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T: Đồng ý với yêu cầu của ông T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

*Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Mỹ L trình bày:* Thống nhất với phần trình bày của ông Võ Thành N và không bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Đ:* Thống nhất với phần trình bày của ông Võ Đình Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn C và chị Trần Thị T1 trình bày:* Anh, chị thuê nhà của ông Võ Đình T tại địa chỉ: Số 17A/8, khu phố 1, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương từ ngày 26 tháng 7 năm 2017 đến ngày 26/12/2018 không thấy ai đến đòi lại nhà, đất hay có tranh chấp gì. Anh, chị đến sinh sống tại đây chỉ có sơn lại nhà cho mới hơn để ở, không sửa chữa. Anh, chị không yêu cầu trong vụ án này, nếu có xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng anh với ông T thì anh, chị sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Đối với yêu cầu của ông C, bà Y với ông T và yêu cầu của ông T đối với ông C, bà Y thì anh, chị không có ý kiến.

*Người làm chứng ông Võ Mạnh H trình bày:* Ông Hồng là em của ông Võ Thành N, ông sinh sống tại khu phố 1, thị trấn A từ năm 1976 đến nay. Ông biết gia đình ông C, bà Y vào sinh sống tại khu phố 1, thị trấn A từ năm 1982 và là công nhân viên của Nhà máy toa xe lửa. Ông C, bà Y được nhà máy cấp cho 02 phần đất, một phần hiện nay ông C, bà Y vẫn đang sinh sống và một phần bên cạnh nhà ông (đối diện nhà ông C, bà Y). Sau đó (năm nào ông không nhớ rõ) ông C, bà Y có sang nhượng cho ông N phần diện tích cạnh nhà ông với giá 15.000.000 đồng. Việc sang nhượng được lập giấy tờ tay, ông là người ký làm chứng trong tờ sang nhượng đó, bản thân ông cũng ký làm chứng trong giấy tờ giao, nhận tiền giữa ông C với ông N. Ông N sinh sống tại đây được khoảng 03 năm thì chuyển nhượng lại cho ông T vì ông N không xin chuyển công tác về Dĩ An được. Quá trình ông N sinh sống trên đất ông N có yêu cầu cán bộ địa chính phường xuống đo vẽ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông C, bà Y. Khi ông N lập giấy tờ chuyển nhượng lại cho ông T, ông Hồng không chứng kiến nhưng 02 lần ông T giao tiền thì ông Hồng là người trực tiếp nhận vì lúc đó ông N về công tác, sinh sống ở Cà Mau.

*Người làm chứng ông Nguyễn Quang N trình bày:* Ông là em vợ của ông T. Năm 2001, ông T mua đất của ông N, đến đầu 2002 ông T bắt đầu sửa chữa xây dựng nhà, ông là người trực tiếp trông coi công trình trong suốt quá trình xây dựng, trong suốt quá trình xây dựng ông không có ai hỏi về việc xây dựng, mua bán. Sau khi xây dựng xong gia đình ông sinh sống trong căn nhà đó đến năm 2014 ông mua được nhà đất tại thị xã Tân Uyên thì chuyển lên đó sinh sống, trả nhà lại cho ông T.

*Người làm chứng ông Võ Đình Q trình bày:* Ông là em ruột của ông T. Khoảng thời gian năm 2015 ông vào Bình Dương lập nghiệp, do chưa có nhà ở nên ông T cho ở nhờ, khi vào ở ông có nâng nền nhà cho nước không tràn vào nhà. Đến năm 2016, gia đình ông chuyển lên Tân Uyên ở trọ để tiện cho việc học của con, sau đó ông mua được đất tại thị xã Tân Uyên và sinh sống tại đó. Việc mua bán giữa ông T với ông N, ông Q chỉ nghe nói lại, không chứng kiến.

*Tại Văn bản số 420/XLDA-TH ngày 08/4/2019 và Văn bản số 531/XLDA-TH ngày 08/5/2019 về việc xác minh nguồn gốc đất, Công ty cổ phần xe lửa Dĩ An trả lời:*

Công ty không còn lưu trữ Công văn số 82/HCQT ngày 07/01/1982 của Nhà máy xe lửa Dĩ An. Từ năm 1982 đến năm 2007, Công ty không còn văn bản giấy tờ 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 Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Võ Thành N một phần đất cũng như ông Võ Đình T xây dựng

nhà trên phần diện tích đất đó. Ngày 12/10/2006, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 4584/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty xe lửa Dĩ An giao cho UBND huyện Dĩ An quản lý. Theo đó, phần đất thuộc sở hữu của ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y là thuộc diện tích đất đã bàn giao về địa phương quản lý. Sau thời điểm này, Công ty không còn quản lý những phần đất đã bàn giao. Nay Công ty không còn hồ sơ liên quan để làm rõ thêm những thông tin theo đề nghị trong Công văn số 63/TA-DS ngày 25/4/2019 của Tòa án.

*Tại Văn bản số 1260/UBND-NC ngày 03/6/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương trả lời văn bản số 55/TA-DS ngày 10/4/2019 như sau:*

+ Nhà máy xe lửa Dĩ An (nay là Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An) là tổ chức sử dụng đất do UBND tỉnh giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) không có thẩm quyền giao đất cho Nhà máy xe lửa Dĩ An sử dụng. Đề nghị Tòa án nhân dân liên hệ UBND tỉnh Bình Dương để được cung cấp thông tin.

+ Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ lưu trữ tại Chi nhánh VPĐKKĐ thành phố Dĩ An, nhận thấy: Việc UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp GCNQSDĐ số AM 290560 (số vào sổ H2902) ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y tại thửa đất số 1166, 1167 tờ bản đồ số 1AB5 dựa trên cơ sở: Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y được UBND thị trấn Dĩ An (nay là phường Dĩ An) ký xác nhận ngày 19/12/2007 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 thửa đất liền kề; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông C và bà Y. Căn cứ Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003, việc UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Y là đúng trình tự, thủ tục quy định. Khi cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y, Ban Chỉ Đạo nhà ở, đất ở tỉnh Bình Dương có thực hiện xác minh thực trạng, đo đạc thực tế ngày 20/5/2007; trên đất có tài sản nhà cấp 4C với diện tích 41,41m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ được UBND thành phố Dĩ An cấp số AM 290560 (số vào sổ H2902) ngày 05/5/2008 cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y.

+ Việc cấp GCNQSDĐ số AM 290560 cho ông C, bà Y được thực hiện theo Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 28/8/2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở giảm tiền mua nhà theo Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg và trên cơ sở bản điều tra nhà ở, đất ở của Ban Chỉ Đạo (BCĐ) ngày 20/5/2007. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân liên hệ với BCĐ nhà ở, đất ở tỉnh Bình Dương để được cung cấp thông tin vì sao hai thửa đất ngăn cách bởi một con đường mà không liền kề nhau và vì sao trong GCNQSDĐ hai thửa đất nằm ở hai vị trí không liền kề và cách xa nhau nhưng trong biên bản ký giáp ranh thì có 03 người Trần Thị V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M là 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 UBND phường Dĩ An thì con đường này hình thành trước năm 1975.

*Tại Văn bản số 3544/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương về việc trả lời nội dung theo đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tại văn bản số 64/TA-DS ngày 25/4/2019 có ý kiến như sau:*

Về pháp lý khu đất: Trước đây Nhà máy toa xe lửa Dĩ An (nay là Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An) được Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé giao quản lý khu đất có diện tích 672.724m<sup>2</sup> tại Quyết định số 98/QĐ-UB ngày 13/7/1991. Ngày 11/3/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé ban hành Quyết định số 740/QĐ-UB thu hồi diện tích 47.775m<sup>2</sup>, đồng thời giao lại cho Công ty tiếp tục sử dụng với diện tích 624.949m<sup>2</sup>.

Ngày 12/10/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4584/QĐ-UBND thu hồi đất có diện tích 607.871,6m<sup>2</sup> của Nhà máy xe lửa Dĩ An, thu hồi Quyết định số 98/QĐ-UB ngày 13/7/1991 và Quyết định số 740/QĐ-UB ngày 11/3/1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé. Giao lại cho Công ty xe lửa Dĩ An quản lý diện tích 270.889,7m<sup>2</sup>. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An phối hợp với 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 336.981,9m<sup>2</sup>.

Ngày 14/11/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 5099/UBND-SX chấp thuận thu hồi tiếp 4.117m<sup>2</sup> 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 ban hành Quyết định số 592/QĐ-UBND cho Công ty xe lửa Dĩ An thuê đất trả tiền hằng năm và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 266.844,2m<sup>2</sup> (có 137m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn đường bộ), tọa lạc tại các thửa đất từ số 132 đến 141 tờ bản đồ 1AB-9; thửa 2270, tờ bản đồ 1AB-4; từ thửa 2258 đến 2260, tờ bản đồ 1AB-5, các thửa 2888, 2889 tờ bản đồ 1AB-6; thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/02/2058.

Ngày 25/12/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 3344/QĐ-UBND, thu hồi diện tích 95.948,5m<sup>2</sup> của Công ty TNHH MTV xe lửa Dĩ An để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại đường sắt Dĩ An tại phường Dĩ An, thị xã Dĩ An.

*Tại văn bản số 591/SXD-QLN ngày 21/02/2020 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An có ý kiến như sau:*

Về nguồn gốc nhà ở, đất ở: Căn nhà số 17/8, hẻm Lý Thường Kiệt, khu phố 1, phường A, thị xã A là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, có nguồn gốc thuộc Khu tập thể của Nhà máy Toa xe Dĩ An do Công ty Kinh doanh Phát triển nhà quản lý và ký hợp đồng cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y thuê. Sau khi ông C, bà Y lập hồ sơ mua nhà theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Sở Xây dựng tham mưu trình UBND 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 cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y.

Việc ký giáp ranh tại thời điểm lập bản điều tra xác minh nhà ở, đất ở thực hiện đối với các hộ dân ở ranh giới liền kề (gồm: Trần Thị V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M) và có xác nhận của cán bộ địa chính phường, xã, thị trấn nhằm tránh việc tranh chấp, khiếu kiện về ranh giới là đúng theo quy định khi thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Đồng thời, căn nhà nêu trên đã được nhà nước xác lập quyền quản lý Nhà nước từ Nhà máy Toa xe Dĩ An và UBND tỉnh Bình Dương giao cho Công ty Kinh doanh Phát triển nhà quản lý và ký hợp đồng cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y thuê theo diện tích thuê thực tế nhà, đất sử dụng thì trên đất chỉ có căn nhà cấp 4C diện tích xây dựng là 41,41m<sup>2</sup> và diện tích đất là 89,30m<sup>2</sup>.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng, vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An đến liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc UBND thành phố Dĩ An để được trả lời.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Không 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. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Đình T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Đình T với ông Võ Thành N, giữa ông Võ Thành N với ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y.

2.1. 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 là hợp pháp.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên bản về việc chuyển nhượng đất) ký ngày 08/7/2001 giữa ông Võ Thành N với ông Võ Đình T là hợp pháp.

2.3. Công nhận cho ông Võ Đình T được quyền sử dụng diện tích 40,8m<sup>2</sup> đất (đất ODT) thuộc thửa 1167, tờ bản đồ số 1AB5 và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 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, nhà, đất tọa lạc khu phố 1, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương (phần ký hiệu B trên bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri AM290560, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H2902 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/05/2008 cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y để điều chỉnh cấp lại theo quyết định của bản án này.

3. Ông Võ Đình T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị mua nhà, đất bán hóa giá và chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/9/2020 của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân C và bà Trần Thị Y Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/9/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm việc thu thập và đánh giá chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được quan hệ giao dịch giữa ông C và ông N, chưa làm rõ số tiền giao dịch theo lời khai của ông N là 15.000.000 đồng hay bao nhiêu vì lời khai ông N không thống nhất; không tiến hành đối chất làm rõ giao dịch; tại các đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà, đất, ông N xác định xây nhà năm 1995 – 1996 là mâu thuẫn vì năm 1999, ông C mới cho ông N ở nhờ; tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án đã chấp nhận một số người làm chứng ngay tại phiên tòa, đề nghị xem xét lại lời khai của người làm chứng.

Bị đơn cho rằng việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất là hợp pháp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Quyền sử dụng đất có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của ông N, khi nhận chuyển nhượng có nhà cấp 4 do ông N xây dựng từ năm 1996, giá trị chuyển nhượng là 60.000.000 đồng, ông T đã giao đủ số tiền, ông N đã giao đủ diện tích nhà, đất. Sau khi chuyển nhượng thì ông T làm đơn sửa chữa nhà đất và được cơ quan chức năng chấp nhận, trong quá quản lý, sử dụng không có cá nhân, tổ chức nào tranh chấp với bị đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã nhiều lần kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc đăng ký chưa có kết quả chính thức do chính quyền chưa xác định được nguồn gốc nên chưa cấp. Ông N, bà L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông T, đối chiếu các quy định thì nhà, đất ông T đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Do đó, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*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: Ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y được thuê căn nhà có diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 1, phường A, thị xã An, tỉnh Bình Dương; quá trình quản lý đó đã quản lý phân đất bên kia đường. Năm 2000, ông C, bà Y đã chuyển nhượng ông N; năm 2001 ông N chuyển nhượng lại cho ông T; ông T sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Năm 2001, ông T đã xây dựng, sửa chữa lại căn nhà, nguyên đơn không có ý kiến gì. Năm 2012, tại biên bản làm việc với Thanh tra thị xã Dĩ An thì ông C đã xác định “... vào ngày 01/9/1999, ông C làm biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, công trình phụ thuộc nhà 17/8A cho ông N. Biên bản chuyển nhượng này chỉ phục vụ cho việc xin hộ khẩu cho ông N không có mục đích mua bán ... Năm 2002 ông C đi làm ăn xa, bà Y về miền Bắc nuôi bệnh mẹ già và căn nhà 17/8 bị ông Lương Xuân H, bà Bùi Thị H vào chiếm ở do bà Y thiếu nợ với số tiền 35.000.000 đồng. Căn nhà 17/8A do ông N ở. Khi ông C làm ăn xa về có khiếu nại đến Tòa án để giải quyết đòi lại căn nhà 17/8...” nhưng hồ sơ vụ án chưa thu thập bản án tranh chấp đòi nhà. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b.2, 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 để công nhận các hợp đồng là có căn cứ vì các đương sự đã thực hiện xong

nghĩa vụ, đã giao nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng trước khi ông C được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ, không đưa UBND thành phố Dĩ An tham gia tố tụng mà đưa Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An là không đúng; diện tích nhận chuyển nhượng nhỏ nhưng qua kiểm tra đo đạc thực tế thì tăng thêm nhưng chưa điều tra làm rõ tích tăng thêm do đâu, có xâm phạm đến quyền lợi của người khác hay không. Xét thấy, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự nên việc giải quyết lại vụ án là cần thiết; kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ một phần. Giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y yêu cầu bị đơn ông Võ Đình T trả lại diện tích đất 40,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1167, tờ bản đồ 1AB5, tọa lạc khu phố 1, phường A, thành phố A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H2902 do UBND huyện Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) cấp cho ông C, bà Y ngày 05/5/2008; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ký năm 2000 giữa ông Võ Thành Nhơn với ông Nguyễn Xuân C và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay ký ngày 07/8/2001 giữa ông Võ Thành N với ông Võ Đình T vì cho rằng phần diện tích đất đang tranh chấp vợ chồng ông C chỉ cho ông N ở nhờ chứ không chuyển nhượng cho ông N, sau đó ông N tự ý chuyển nhượng lại cho ông T. Bị đơn ông Võ Đình T yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông C với ông N và giữa ông N với ông T là hợp pháp; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 40,8m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất 1167, tờ bản đồ số 1AB5, tọa lạc khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

[2] Quá trình tố tụng, nguyên đơn xác định khi được bố trí nhà ở vào năm 1982 do nhà không có bếp nên Nhà máy toa xe Dĩ An đã xây dựng thêm căn bếp trên thửa đất số 1167 đối diện nhà được cấp, đến năm 1985 thì ông C xây thêm căn nhà cấp 4 phía sau căn bếp. Năm 1999 - 2000, ông C cho gia đình ông N ở nhờ trên căn nhà này. Năm 2001, ông T phá bỏ nhà cũ xây dựng lại nhà mới, vợ chồng ông C có báo với khu phố nhưng không được giải quyết. Năm 2007, ông C và bà Y xin mua hóa giá nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành) phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H2902 ngày 05/5/2008 đối với hai thửa đất số 1166 và 1167 nêu trên. Lời khai của ông N, ông T đều thống nhất việc quản lý, sử dụng nhà đất từ năm 2000 cho đến nay. Do đó, có căn cứ xác định từ năm 1999 cho đến nay vợ chồng ông C, bà Y không còn quản lý nhà, đất thuộc thửa đất số 1167, mà ông T là người thực tế chiếm hữu, quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay và từ năm 1999 đến 2001 do ông N quản lý, sử dụng.

[3] Tại Văn bản số 591/SXD-QLN ngày 21/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương xác định: Căn nhà số 17/8, hẻm Lý Thường Kiệt, khu phố 1, phường A, thị xã

A là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, có nguồn gốc thuộc Khu tập thể của Nhà máy toa xe Dĩ An do Công ty Kinh doanh Phát triển nhà quản lý và ký hợp đồng cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y thuê. Sau khi ông C, bà Y lập hồ sơ mua nhà theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Sở Xây dựng tham mưu UBND 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 cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 06/3/2012 của Thanh tra thị xã Dĩ An (bút lục 394), ông C trình bày: “...*Giám đốc Nhà máy xe lửa Dĩ An là ông Bùi Văn H ký quyết định bố trí cho ông C một căn nhà cấp 4 (hiện nay là nhà 17/8) do căn nhà không có gian bếp nên Nhà máy xe lửa Dĩ An xây dựng ... căn nhà bếp có diện tích khoảng 12m<sup>2</sup>, đối diện căn nhà 17/8 bên kia đường hầm ... vào ngày 01/9/1999, ông C làm biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, công trình phụ thuộc nhà 17/8A cho ông N. Biên bản chuyển nhượng này chỉ phục vụ cho việc xin hộ khẩu cho ông N không có mục đích mua bán...*”; tại các Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà cửa của ông Võ Thành N, ông Võ Đình T (bút lục 340, 341) và Biên bản xác minh nguồn gốc nhà, đất khuôn viên nhà (bút lục 338, 342) đều được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Dĩ An xác nhận. Đồng thời, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông T có đơn đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/6/2006 (bút lục 203) có xác nhận của UBND thị trấn Dĩ An ngày 04/10/2006 và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AB 090488 ghi tên người sử dụng đất “Võ Đình T” nhưng chưa được người có thẩm quyền ký ban hành (bút lục 201-202), điều này phù hợp với Biên bản xác minh ngày 22/3/2019 (bút lục 204) thì UBND phường A xác định: “*Vào ngày 28/6/2006, ông T có kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà tại UBND thị trấn A với diện tích 68,3m<sup>2</sup>, số thửa 1167, tờ bản đồ 1AB5 tại vị trí nhà, đất nêu trên. Tuy nhiên, qua thẩm tra hồ sơ xét thấy nhà, đất này liên quan đến nhà thuộc sở hữu Nhà nước nên UBND thị trấn A tạm ngưng không giải quyết hồ sơ do không thuộc thẩm quyền của cấp huyện mà thuộc thẩm quyền của cấp tỉnh...*”.

[4] Như vậy, các chứng cứ nêu trên đều thể hiện người chiếm hữu quản lý nhà, đất thuộc thửa đất số 1167 không phải vợ chồng ông C, bà Y mà là ông T. Ông C, bà Y mua hóa giá căn nhà số 17/8 và quyền sử dụng đất khuôn viên nhà bao gồm luôn thửa đất số 1167, trên đất có nhà của ông T đang quản lý, sử dụng mà không xác minh, làm rõ việc thực tế chiếm hữu. Trường hợp ông T là người chiếm hữu trái pháp luật đối với nhà, đất thuộc sở hữu của Nhà nước thì đáng lẽ ra cơ quan có thẩm quyền phải xử lý, giải quyết trước khi cấp đất cho ông C, bà Y mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Do đó, việc bán hóa giá nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước và việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 1167 là có sai sót, chưa phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai và cơ quan có thẩm quyền bán hóa giá nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các vấn đề nêu trên là thiếu sót.

[5] Mặt khác, tại Văn bản số 82/HCQT ngày 07/01/1982 của Giám đốc Nhà máy xe lửa Dĩ An (bút lục 304) có nội dung quyết định: Bố trí cho ông Nguyễn Xuân C – nguyên Nhà máy toa xe Hải Phòng vào nhận công tác đến ở nhà số 21, tổ Bà Vẹo; ông C phải bảo quản nhà cửa và các vật tư nhà máy trang bị, khi di chuyển đi đâu phải bàn giao đầy đủ lại cho nhà máy (nếu mất mát phải đền bù theo giá thị trường tự do).

Đồng thời, Hợp đồng thuê nhà số 185 ngày 21/11/1997 (bút lục 294 – 299) giữa bên cho thuê nhà là Công ty Kinh doanh Phát triển nhà và bên thuê nhà là ông Nguyễn Xuân C có nội dung: Địa chỉ nhà cho thuê số 21 Khu tập thể Nhà máy toa xe Dĩ An; nhà cấp 4; thời hạn cho thuê 12 tháng; giá cho thuê  $54,3\text{m}^2 \times 2.730 \text{ đ/tháng} = 148.239 \text{ đ/tháng}$ . Xét thấy, các chứng cứ này không xác định rõ phạm vi, vị trí nhà và khuôn viên đất thuê. Tuy nhiên, hồ sơ mua hóa giá nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước thể hiện tại Bản điều tra xác minh nhà ở, đất ở ngày 20/5/2007 (bút lục 308) thì trên đất có tài sản nhà cấp 4C với diện tích  $41,41\text{m}^2$ , diện tích đất khuôn viên  $89,30\text{m}^2$ ; đất khuôn viên nằm ở hai phần, ở giữa có con đường hẻm; có 03 người Trần Thị V, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M ký giáp ranh mà không thể hiện có cạnh nào giáp Trường Cao đẳng đường sắt như thực tế tứ cận khuôn viên các thửa đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ Nhà máy toa xe Dĩ An có bố trí cho ông C, bà Y phần đất bên kia đường đối diện nhà 17/8 hay không? Ông C, bà Y được mua nhà, đất theo chế độ nào? Vì sao phần đất khuôn viên nhà số 17/8 lại bao gồm thửa đất số 1167 (bên kia đường, đối diện nhà số 17/8)?

[6] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa điều tra, thu thập chứng cứ đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là có căn cứ; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét đến thẩm quyền giải quyết tranh chấp và đưa cơ quan cấp đất, cơ quan bán hóa giá nhà, đất tham gia tố tụng để đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/9/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y không phải chịu.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương trả cho ông Nguyễn Xuân C, bà Trần Thị Y 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048545 ngày 01/9/2020.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Trần Thị Thanh Trúc**