

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 159/2019/DS-PT
Ngày 09-7-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Đào Minh Đa
	Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 02 và ngày 09 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2019/TLPT-DS ngày 04/3/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2018/DS-ST ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2019/QĐPT-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1947; thường trú: 446 quốc lộ 1A, khu phố 2, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1984; địa chỉ: 225/6C, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/10/2018).

- *Bị đơn:* Tổng Công ty Đ; địa chỉ: 1A, đường L, phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng T; địa chỉ: 1A, đường L, phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 06/9/2017, ngày 17/4/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Ngọc H – Luật sư của Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Ngọc G; địa chỉ: 5/16 khu phố N 1, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Bùi Văn H; địa chỉ: 6/10 khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Ủy ban nhân dân thị xã D; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương.

5. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải H; địa chỉ: Ngã tư G, quốc lộ 1A, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Quản lý bãi xe công ty.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hồng A, sinh năm 1958; địa chỉ: 13/4A, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Phạm T, sinh năm 1959; địa chỉ: 30/44, khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: 253/4, khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Hoàng Trung T, sinh năm 1964; địa chỉ: 8/17, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Bị đơn Tổng Công ty Đ.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Quang Đ yêu cầu công nhận diện tích đất 3.400m² tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương, trừ diện tích đất đã giao cho Tổng Công ty Đ theo Quyết định 2145 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Dương và buộc Tổng Công ty Đ trả lại đất cho ông Đ.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Bùi Văn Đ2 khai phá, sử dụng từ trước năm 1975, sau đó vô tập đoàn, sau đó tập đoàn giải thể ông Đ2 tiếp tục canh tác, trồng tràm đến năm 1991 bán cho ông Đ. Việc mua bán có lập hợp

đồng sang nhượng đất ngày 04/4/1991 diện tích 6.680m² với giá 300.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông Đ2 và nhận đất. Do đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy tay, ông Đ2 vẫn đứng tên kê khai nộp thuế cho ông Đ. Đồng thời do khu đất này nằm liền đường ray xe lửa và nhập nhằng với đất của ngành Đ nên nhiều năm liền ông Đ2, ông Đ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc sử dụng đất của ông Đ2 và việc ông Đ2 chuyển nhượng đất cho ông Đ được chính quyền địa phương và những người lớn tuổi tại địa phương xác nhận.

- Bị đơn Tổng Công ty Đ (gọi tắt là Tổng Công ty Đ) trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của Tổng Công ty Đ từ trước giải phóng thuộc một phần bãi hàng A, ngành Đ sử dụng từ năm 1978 đến nay. Trên đất tranh chấp được bị đơn xây dựng cơ sở hạ tầng sử dụng ổn định, liên tục không tranh chấp từ năm 1978 đến nay. Trong suốt quá trình sử dụng không ai tranh chấp, khiếu nại gì. Hiện nay bị đơn đang lập thủ tục đề nghị UBND Bình Dương giao đất không thu tiền sử dụng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Theo quy định của pháp luật, bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích mà ông Đ đang tranh chấp với các căn cứ pháp lý: Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 03/3/1992 của UBND tỉnh Bình Dương; Kết luận số 2868/KL-TTCTP ngày 26/11/2014 của Thanh tra Chính phủ; khoản 5 Điều 26; Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, ông Đ không đủ căn cứ để chứng minh quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2018, đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải H (gọi tắt Công ty H) trình bày:

Khoảng năm 2010, Công ty H có thuê diện tích đất tại khu phố Bình Đường 1, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (bãi hàng A) từ Ga Sóng Thần thuộc Tổng Công ty Đ Việt Nam để làm bãi đậu xe container và đặt văn phòng điều hành của công ty tại đất. Thời gian đầu thuê không làm hợp đồng thuê đến khoảng năm 2015-2016 mới ký hợp đồng thuê, tuy nhiên hợp đồng thuê phía Công ty H không giữ. Khi thuê thì Công ty H chỉ thuê đất, quá trình thuê do cần nơi để cho công nhân ở nên khoảng năm 2013 Công ty H có xây 01 nhà ở diện tích khoảng gần 100m² (diện tích cụ thể bao nhiêu không nhớ), việc xây dựng này bị đơn biết và không có ý kiến gì, còn ông Nguyễn Quang Đ không biết. Khi xây dựng không có giấy phép xây dựng và cũng không báo chính quyền địa phương. Hiện nay, Công ty H không còn thuê đất để làm bãi đậu xe nữa nhưng còn 01 số đồ để trong căn nhà trên. Trường hợp Tòa án có căn cứ để tuyên đất thuộc quyền sử dụng của ai thì phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty H trị giá căn nhà theo giá mà Hội đồng định giá xác định.

Ngày 10/12/2018, Tòa án nhận được bản tự khai của Công ty H cho rằng do bị Tổng Công ty Đ chấm dứt hợp đồng thuê vì quá bức xúc nên mới khai là căn nhà điều hành do Công ty H xây dựng, nay Công ty H xác định lại nhà điều

hành do Tổng Công ty Đ xây dựng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty H không có ý kiến, đây là tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn nên các bên tự giải quyết với nhau (Công ty H giữ nguyên ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 04/10/2017).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc G, ông Bùi Văn H trình bày:

Ông, bà là con của ông Bùi Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị B. Ông Đ2 và bà B đều chết từ năm 2014. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đ2 khai phá gần đường ray xe lửa sử dụng từ sau giải phóng, có nghe nói khu đất của cha là ga tạm không rõ diện tích bao nhiêu. Sau năm 1984, ông Đ2 trồng tràm và trên đất có 01 căn nhà nhỏ lợp tole, ngói, cây kiểu nhà chắp vá để ở tạm khi canh tác. Sau này, ông Đ2 bán cho ông Đ, không rõ giá bán, thời gian bán. Khi bán đất, bán cả cây tràm cho ông Đ những cây tràm nhỏ thì cho những người xung quanh, việc bán đất có sự thống nhất của các thành viên trong gia đình. Phần đất đang tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất mà ông Đ2 khai phá, sử dụng. Lúc đầu, ông Đ2 bán 01 phần, sau đó bán hết phần còn lại. Lần bán đầu tiên ông Đ thanh toán đủ 01 lần, còn những lần sau ông Đ thanh toán nhiều lần. Xác định chữ ký trong hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/4/1991 và chữ ký nhận tiền 300.000.000 đồng là của ông Đ2. Đồng thời, chữ ký nhận số tiền 1.000.000.000 đồng và 5.000.000 đồng ngày 15/3/2005 cũng là chữ ký của ông Đ2. Đến năm 1998, do ông Đ vẫn chưa thanh toán hết tiền nên ông Đ2 vẫn đứng tên kê khai nộp thuế. Bà G, ông H xác định đến năm 2005, gia đình ông Đ2 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Đ. Hiện nay, ông Đ tranh chấp phần đất ông Đ2 đã bán cho ông Đ nên ông bà và người thừa kế của ông Đ2 không còn quyền lợi gì.

- Tại văn bản số 2033/UBND-NC ngày 01/8/2018, UBND thị xã D đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- Tại văn bản số 4853/UBND-KTN ngày 12/10/2018 của UBND tỉnh Bình Dương: Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã D đối chiếu vị trí đất tranh chấp và căn cứ vào Kết luận thanh tra số 2868/KL-TTCTP ngày 16/11/2014 tại trang 18 phần II mục 1.4 để giải quyết vụ án theo quy định.

- Người làm chứng ông Hoàng Trung T trình bày:

Trước đây, ông là cán bộ địa chính thị trấn (nay là phường) D từ tháng 7/1996 đến tháng 11/2005 đồng thời cũng là người sinh ra và lớn lên tại thị trấn D. Ông biết nguồn gốc đất tranh chấp của ông Đ và Tổng Công ty Đ có nguồn gốc của ông Bùi Văn Đ2 canh tác từ trước giải phóng. Trong thời gian ông làm địa chính, Tổng Công ty Đ không sử dụng phần đất này. Phần đất này chỉ là đất canh tác trồng tràm. Bãi hàng A nằm ở phía trong, không phải ngay vị trí đất tranh chấp. Sau khi tách thị trấn D thành xã A (sau năm 1999) ngành Đ xây dựng trên đất tranh chấp, ông không rõ năm xây dựng nhưng năm 2005 khi ông nghỉ làm địa chính thì chưa có xây dựng.

- Người làm chứng ông Bùi Văn T trình bày:

Trước đây, ông là Phó Chủ tịch UBND thị trấn D từ năm 1995 đến năm 1999 khi tách thị trấn D thì ông về làm Chủ tịch UBND xã A đến năm 2005, từ năm 2005 đến năm 2012 là Chủ tịch Hội đồng nhân dân phường A, đồng thời ông cũng là người sinh ra và lớn lên tại thị trấn D. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Bùi Văn Đ2 khai thác, canh tác từ trước giải phóng, sau đó có thời gian vô tập đoàn, sau khi tập đoàn giải thể thì ông Đ2 tiếp tục canh tác, trồng mì, trồng trà. Ông không rõ diện tích bao nhiêu, nhưng ông biết rất nhiều do ông Đ2 thuộc gia đình khá giả, nhà có xe lam nên ông trồng trọt canh tác và chuyên chở đi bán bằng xe lam. Theo ông biết thì phần đất này trước đây ngành Đ không canh tác mà do ông Đ2 canh tác. Năm 1998, ông Đ2 lập tờ khai nộp thuế với phần đất này nhưng cụ thể diện tích bao nhiêu ông không rõ. Sau này ông không thấy ông Đ2 canh tác, ông có hỏi thì được ông Đ2 cho biết đã bán cho ông Đ, nhưng bán thế nào, bán bao nhiêu ông không rõ.

- Người làm chứng ông Phạm T trình bày:

Trước đây ông sống ở quận B, đến năm 2004 ông mua của ông Đ 260m² tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Khi ông mua, ông Đ chỉ làm giấy tay. Nguồn gốc đất là của ông Bùi Văn Đ2 bán cho ông Đ, ông có nghe ông Đ nói ông Đ2 bán lại cho ông Đ 06 mẫu đất tại đây. Khi ông đến mua thì thấy khu vực này là đất trống, phía đầu trên gần đường ray xe lửa có bãi gỗ nhưng ông không biết của ai. Khi đó chưa có hàng rào bằng gạch block như bây giờ. Năm 2007, ông lên xây nhà ở thì cũng chưa có hàng rào này. Sau khi ông xây nhà ở thì bên Công ty Đ mới xây tường rào gạch block không rõ năm, căn nhà cấp 4 là mới xây vài năm trở lại đây ông không nhớ cụ thể năm nhưng sau khi ông xây nhà một thời gian khá lâu.

- Người làm chứng ông Nguyễn Hồng A trình bày:

Ông là dân địa phương, sinh ra và lớn lên tại thị trấn D, năm 1999 tách thành thị trấn D và xã A, nhà ông ở xã A (nay là phường A). Phần đất tranh chấp giữa ông Đ và Tổng Công ty Đ theo ông biết có nguồn gốc xa xưa là đất của dân, khi chiến tranh loạn lạc thì chủ cũ bỏ đi. Sau giải phóng, ông Đ2 khai phá sử dụng trồng mì, trồng trà và có cất 01 nhà gỗ, lợp ngói để ở canh tác đất. Căn nhà của ông Đ2 nằm ngoài đường ray xe lửa. Ông Đ2 canh tác xong vô tập đoàn, sau khi tập đoàn giải thể ông Đ2 tiếp tục sử dụng. Nhà của ông trước đây giáp với đất của Công ty Miền Núi nên ông biết rõ. Bãi xe container Công ty H thuê là 01 phần trong tổng diện tích đất ông Đ2 canh tác, ông không xác định được cụ thể bao nhiêu, ông chỉ biết rất nhiều và kéo dài từ ngay chỗ trạm cân xe dọc đường ray về phía dưới. Thời kỳ ông làm cán bộ tiếp dân tại UBND xã A khoảng năm 2010 ông có biết ông Đ2 đã bán đất cho ông Đ.

Bức tường gạch block do Tổng Công ty Đ xây dựng khoảng 7-8 năm để phân ranh giữa đất quy hoạch của Đ và đất của Quân đoàn 4. Khu vực này, đất của dân sử dụng dọc theo đường tàu từ trước và sau giải phóng đến nay nhưng

nhập nhằng giữa quy hoạch của Đ với Quân đoàn 4 nên các hộ dân canh tác và sinh sống ở đây chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Đ là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung: Ông Đ không có căn cứ, điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Văn Đ2 theo Điều 16 Luật Đất đai năm 1987 vì ông Đ không có hộ khẩu ở D, không phải là người làm nghề nông nghiệp, đồng thời theo Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 không cho phép chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/4/1991 giữa ông Đ2 với ông Đ chỉ là giấy tay không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Thời điểm chuyển nhượng ông Đ2 chưa có giấy chứng nhận hợp pháp. Việc chuyển nhượng từ năm 1991 nhưng đến năm 1998 ông Đ2 vẫn đứng tên kê khai, nộp thuế không thể hiện rõ số thửa, số bản đồ nên không có căn cứ xác định phần đất ông Đ2 kê khai năm 1998 là đất ông Đ đang tranh chấp, đồng thời trong giấy sang nhượng ghi tỉnh Bình Dương tuy nhiên đến năm 1996 mới tách từ tỉnh Sông Bé thành tỉnh Bình Dương và tỉnh Bình Phước. Ông Đ2 có 03 biên lai nộp thuế nhưng không thể hiện rõ 03 biên lai này nộp thuế cho phần đất đang tranh chấp. Ngay cả ông Đặng Văn T là cán bộ thuế thời điểm đó cũng không nắm được. Do đó, với các chứng cứ này không đủ cơ sở chứng minh ông Đ2 có quyền sử dụng đất hợp pháp do vậy càng không có căn cứ để nhận định ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Đ2.

Đối với Tổng Công ty Đ có đủ cơ sở pháp lý để chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp là 01 phần trong tổng diện tích đất của bãi hàng A được hình thành từ năm 1978 và ngành Đ sử dụng liên tục, ổn định. Từ năm 1978 đến năm 1987, Tổng Công ty Đ không rõ ai quản lý nhưng từ năm 1987 khi phân chia ranh giới cụ thể với Quân đoàn 4 thì phần tranh chấp do Ga Sóng Thần lấy làm bãi trung chuyển hàng, không có hộ dân nào canh tác, tranh chấp. Phần đất này là 01 phần trong tổng diện tích 230.000m² mà UBND tỉnh Sông Bé giao cho Xí nghiệp Vận tải Đ khu vực 3 nay là Tổng Công ty Đ theo Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 03/3/1992. Kể từ thời điểm này ông Đ2 hoặc ông Đ không được đòi lại đất do đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai năm 2013. Mặc dù UBND tỉnh Bình Dương giao cho ngành Đ theo Quyết định 2145/QĐ-UBND ngày 23/5/2006 nhưng kể từ năm 1992 ông Đ2, ông Đ không còn quyền sử dụng đất đối với phần đất này nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2018/DS-ST ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 156, 165, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 100 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn Tổng Công ty Đ.

Ông Nguyễn Quang Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 3.399,4m² thuộc một phần thửa số 01, tờ bản đồ 8AB.1, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (ký hiệu B trên sơ đồ kèm theo).

2. Buộc Tổng Công ty Đ Việt Nam di dời các tài sản sau 01 nhà tạm diện tích 37,12m²; 01 nhà vệ sinh biệt lập diện tích 2,6m² và 06 cây trụ Đ + đường dây Đ ra khỏi đất tranh chấp để trả lại cho ông Nguyễn Quang Đ.

3. Buộc ông Nguyễn Quang Đ thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho Tổng Công ty Đ Việt Nam là 127.071.380 (một trăm hai mươi bảy triệu không trăm bảy mươi một nghìn ba trăm tám mươi) đồng bao gồm: 01 nhà ở diện tích 75,3m²; 01 mái che tole diện tích 21,28m²; 01 nhà tạm diện tích 9,8m²; 01 cây bàng; 21 cây chuối; 08 cây đủ có 03 cây đang thu hoạch; 02 cây xà cừ; 01 cây xanh; 01 cây trứng cá; 01 hệ thống thoát nước thải; 01 hố ga diện tích 3,24m²; hàng rào lưới B40 +tole diện tích 91,34m²; hàng rào gạch block diện tích 191,1m².

Sau khi thanh toán xong cho Tổng Công ty Đ, ông Nguyễn Quang Đ được sở hữu các tài sản trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/01/2019 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Trọng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 07/01/2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2019/QĐKNPT-DS đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không đúng thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai. Việc công nhận quyền sử dụng đất là không đúng

thẩm quyền. Nguyên đơn yêu cầu trả lại hiện trạng ban đầu thì nguyên đơn phải chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp. Chứng cứ là hợp đồng ngày 04/4/1991 gồm có bản viết tay và bản đánh máy, nhưng nguyên đơn không có bản chính giấy viết tay, không thể xác định được diện tích 6.687m² có trùng diện tích tranh chấp hay không, không rõ diện tích chuyển nhượng, số thửa, số tờ bản đồ nên không có căn cứ. Năm 1991 chưa hề có tên tỉnh Bình Dương, năm 1991 chứng cứ gốc đánh máy rất hiếm, không sử dụng máy vi tính. Do đó, đề nghị trung cầu giám định hợp đồng và xác định có tỉnh Bình Dương hay không. Thời điểm chuyển nhượng thì Luật Đất đai quy định không cho phép chuyển nhượng, nghiêm cấm phát canh. Bản chất hợp đồng là vô hiệu, ông Đ không có hộ khẩu ở Bình Dương, không làm nông nghiệp nên không được phép chuyển nhượng. Nếu nguyên đơn có quyền sử dụng đất từ năm 1991 thì tại sao không đứng ra kê khai mà để ông Đ2 kê khai, vì sao từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có căn cứ nào chứng minh nguyên đơn và cả ông Đ2 canh tác sử dụng đất, xây dựng công trình, nộp thuế. Mục 6 của bản án sơ thẩm là không phù hợp, không đủ chứng cứ chứng minh. UBND xã A đã gửi công văn cho ngành Đ với nội dung đề tạo điều kiện người dân hợp pháp hóa quyền sử dụng đất, tuy nhiên, địa chỉ đất của ông Đ2 nằm ấp Nhị Đồng chứ không phải ấp B, việc chuyển nhượng là thể hiện đất tọa lạc tại ấp N, công văn của xã A không thể hiện rõ số thửa. Lời khai của những người làm chứng chỉ là lời khai lại từ năm 2017, không phải là ý kiến của cơ quan quản lý đất đai. Ông Đ2 không có căn cứ nào sử dụng đất ổn định liên tục thì không thể áp dụng quy định điểm b, d, khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai, việc kê khai không thể hiện thửa đất nào. Khi ông Đ2 gia nhập tập đoàn, quyết định số 22 đã lấy tất cả đất, trong đó có đất của ông Đ2 thì ông Đ2 không thể có đất nữa. Biên bản hòa giải năm 2012 giữa ngành Đ và ông Đ2 thì bị đơn xác định chỉ đền bù hoa màu trên đất, quyết định 22 của nhà nước đã giao đất cho ngành Đ. Nguyên đơn cho rằng có sử dụng ổn định liên tục là không có, nguyên đơn cũng không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đất cho nguyên đơn là không đúng. Thông báo kết luận thanh tra đã nêu rõ tại mục 1.4 đất khu O ngành đường sắt đang sử dụng ổn định thì làm thủ tục để cho thuê đất. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: 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: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đã trình bày từ khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ không trực tiếp sử dụng và không có tài sản trên đất. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng nghị là có cơ sở, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Ngọc G, Bùi Văn H, Công ty H, UBND thị xã D, UBND tỉnh Bình Dương được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 31/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 4.383,1m² (có 983,8m² nằm trong ranh đất ga xe lửa theo Quyết định số 2145/QĐ-UBND ngày 23/5/2006 của UBND tỉnh Bình Dương) thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 13 (8AB), tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích đất 3.399,4m² (trừ diện tích 983,8m² trên) và buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn. Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/4/1991 giữa ông Đ2 với ông Đ (01 bản viết tay không có bản chính, 01 bản đánh máy); tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ở nông thôn của ông Đ2 đối với đất trồng cây lâu năm 60.000m², đất trồng cây hàng năm 5.711m² ngày 21/12/1998, có xác nhận ngày 24/12/1998 của UBND thị trấn D; biên lai thu thuế năm 1996, năm 1999, năm 2000 (bút lục số 24, 25, 28, 426); biên bản xác minh ngày 25/10/2017 tại UBND phường A thì năm 1983, ông Đ2 có đăng ký kê khai thửa số 1474 diện tích 6.680m².

Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, căn cứ theo Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 03/3/1992 của UBND tỉnh Bình Dương, Kết luận thanh tra số 2868/KL-TTCTP ngày 26/11/2014 của Thanh tra Chính phủ.

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, quá trình quản lý sử dụng của ông Đ2, ông Đ, Tổng Công ty Đ thì tại Công văn số 2354/UBND-NC ngày 14/9/2017 của UBND thị xã D thể hiện: Mảnh trích lục địa chính ngày 31/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D không thể hiện thông tin về thửa đất, tờ bản đồ (theo hệ thống bản đồ địa chính năm 1995) của khu đất tranh chấp nên UBND phường A không đủ cơ sở xác định nguồn gốc của khu đất (bút lục 332).

Biên bản xác minh ngày 25/10/2017 tại UBND phường A và sổ đăng ký ruộng đất năm 1983 thì ông Đ2 có kê khai các thửa số 1474 diện tích 6.680m², số 843 diện tích 2.340m², số 844 diện tích 560m², số 847 diện tích 2.140m² đều là đất màu thuộc tờ bản đồ số 01; thửa số 845 diện tích 1.060m², tờ bản đồ số 01, loại đất T + Q; căn cứ sổ mục kê năm 1996 Tổng Công ty Đ kê khai thửa số

01, tờ bản đồ số 08 diện tích 126.000m² loại đất CDK (bút lục số 361, 342, 343, 344); về quá trình quản lý sử dụng của đương sự, hiện nay thực tế phần đất tranh chấp đang do bị đơn sử dụng, tuy nhiên thời gian, quá trình quản lý sử dụng UBND phường không rõ.

Công văn số 1585/CCT-TBTK ngày 13/11/2017 của Chi Cục thuế thị xã D xác nhận chứng từ thu thuế sử dụng đất nông nghiệp số phát hành 09881 ngày 24/12/1996, số 09047 ngày 08/7/1999, số 041823 ngày 05/3/2000 ghi thu cho diện tích 5.711m² đất nông nghiệp tại phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (bút lục số 413).

Công văn 3264/UBND-NC ngày 18/12/2017 của UBND thị xã D thể hiện phần đất tranh chấp không có căn cứ xác định thuộc thửa đất và tờ bản đồ số mấy theo hệ thống bản đồ được thành lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ do không còn lưu trữ hệ thống bản đồ theo Chỉ thị số 299/TTg (bút lục số 451).

Biên bản hòa giải ngày 02/7/2002 giữa ông Đ2 và Xí nghiệp Liên hiệp Đ thì ông Đ2 có ý kiến: Nguồn gốc đất khai phá năm 1975 sử dụng trồng hoa màu do không đạt năng suất và thua lỗ đến năm 1993 ông sử dụng trồng tràm cho đến nay; năm 1996 có đóng thuế; năm 1997 không đóng thuế; năm 1999, 2000 có đóng thuế, ông Đ2 có nguyện vọng “*phần đất nằm ngoài tường bao của Đ sẽ chờ xin hợp thức hóa chung với phần đất đang tranh chấp với Liên hiệp Đ*”; ý kiến của Xí nghiệp Liên hiệp Đ: Chúng tôi đã cung cấp đầy đủ các tài liệu để chứng minh phần đất do tỉnh Sông Bé cấp như Giấy chứng nhận số 14/92 ngày 03/3/1992 với diện tích 230.000.000m² theo Quyết định số 22/QĐ.UB ngày 03/3/1992, biên bản họp dân ngày 14/7/1981; nếu ông Đ2 có giấy tờ chứng minh đất của mình thì chúng tôi sẽ căn cứ vào giấy tờ để giải quyết, về hoa màu theo hiện trạng trên đất thì khi nào Liên hiệp Đ sử dụng đất sẽ tiến hành lập biên bản đền bù theo pháp luật.

Công văn số 794/UB.NC ngày 19/9/2002 của UBND huyện D về trả lời đơn khiếu nại của ông Đ2 khiếu nại Xí nghiệp Liên hiệp Đ III xây dựng tường rào bao quanh diện tích đất do ông quản lý mà không đền bù đất cho ông, được trả lời là khu đất ông Đ2 khiếu nại có diện tích 6.750m² tọa lạc xã A nằm trong khu quy hoạch ga lập tàu đã được UBND tỉnh giao cho Xí nghiệp Liên hiệp Đ III quản lý, việc khiếu nại thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, đề nghị ông liên hệ Phòng tiếp dân tỉnh nộp đơn để được xem xét theo thẩm quyền.

Văn bản số 16/UB ngày 02/02/2005 của UBND xã A có nội dung: “UBND xã A hiện đang xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công dân, lô đất thuộc khu đồi trồng tràm có diện tích 6.687m² tọa lạc tại ấp Bình Đường 1, xã A, huyện D (đất trước đây do ông Bùi Văn Đ2 canh tác và sử dụng, nay do ông Nguyễn Quang Đ sử dụng có bản vẽ hiện trạng kèm theo). Nguyên khu đất này là của công dân sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, tuy nhiên vào năm 1992 khi giao đất lập ga A, UBND tỉnh Bình Dương (trước đây là tỉnh

Sông Bé) đã ghi nhận phần đất này vào phần đất xây dựng ga A, nhưng thực tế phía Đ (lúc này là Công ty Quản lý Đ chưa đền bù và chưa nhận mặt bằng khu đất). UBND xã A đề nghị Công ty Quản lý Đ tạo điều kiện để công dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để chứng minh thửa đất ông Đ2 tranh chấp năm 2002 với Liên hiệp Đ, thửa đất ông Đ2 khiếu nại với Xí nghiệp Liên hiệp Đ III, thửa đất UBND xã A đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ (bút lục số 427 đến 430), các thửa đất ông Đ2 đăng ký kê khai năm 1983 có cùng vị trí với nhau hay không, có phải là thửa đất các đương sự đang tranh chấp không, kết quả giải quyết của UBND tỉnh Bình Dương đối với khiếu nại của ông Đ2 như thế nào, là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ số 2868, ngày 26/11/2014 và Thông báo Kết luận thanh tra số: 2236, ngày 05/8/2015 của Thanh tra Chính phủ (đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý với Kết luận thanh tra số: 2868 tại Công văn số: 3173, ngày 07/5/2015), về công tác quản lý sử dụng đất của Tổng Công ty Đ Việt Nam tại phường D, tỉnh Bình Dương thì: Tổng Công ty Đ (trước đây là Liên hiệp Đ) do Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ, được thành lập theo Quyết định số: 973, ngày 25/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 03/3/1992, UBND tỉnh Sông Bé cấp GCNQSDĐ và Quyết định số 22, ngày 03/3/1992 về việc cấp GCNQSDĐ cho Liên hiệp Xí nghiệp Vận tải Đ III, diện tích 230.000m² đất. Đến ngày 23/5/2006, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2145 về việc thu hồi đất của Liên hiệp Vận tải Đ III (thu hồi GCNQSDĐ và Quyết định số 22) giao cho UBND huyện D quản lý nhưng trong Quyết định số 2145 tại Điều 2 lại ghi giao cho Phân ban quản lý cơ sở hạ tầng Đ III tạm quản lý diện tích 123.842,4m², gồm 105.790m² đất bãi hàng và 18.052,4m² đất khác. Kết luận của Thanh tra Chính phủ cũng chỉ ra rằng: Quyết định số 2145 của UBND tỉnh Bình Dương tạm giao đất cho Phân ban quản lý cơ sở hạ tầng Đ III là không đúng đối tượng mà đối tượng được giao phải là Tổng Công ty Đ Việt Nam vì Phân ban quản lý cơ sở hạ tầng Đ III là bộ phận chức năng trực thuộc Tổng Công ty Đ; thu hồi GCNQSDĐ và Quyết định số 22 nhưng không cấp lại GCNQSDĐ cho ngành Đ. Đối với UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ chồng lấn 29 GCNQSDĐ cho cá nhân, hộ gia đình, trong đó có hộ ông Đ 04 GCNQSDĐ. Ngoài diện tích đất 123.842,4m² được giao theo Quyết định số 2145 thì ngành Đ đang sử dụng thêm ngoài ranh là 9.513,6m². Về phía Tổng Công ty Đ quản lý đất không chặt chẽ dẫn đến tình trạng người dân lấn chiếm đất sang nhượng trái phép thì Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng chỉ đạo, chấn chỉnh về công tác quản lý các bộ: Bộ Giao thông Vận tải, Bộ Quốc phòng, trong đó đối với UBND tỉnh Bình Dương: Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp rà soát diện tích đất ngành Đ đang sử dụng để tiến hành cắm mốc thực địa và cấp GCNQSDĐ. Đối với đất ông Đ lấn chiếm do thiếu trách nhiệm của đơn vị quản lý thì UBND tỉnh Bình Dương xử lý theo quy định. UBND tỉnh chỉ đạo UBND

thị xã D kiểm điểm việc cấp 29 GCNQSDĐ trong ranh đã giao cho Tổng Công ty Đ. Đối với Tổng Công ty Đ: Đối với đất, hạ tầng Đ đang sử dụng: Chủ trì phối hợp với chính quyền địa phương cắm mốc ngoài thực địa để được cấp GCNQSDĐ. Đối với đất đang sử dụng ngoài ranh của Quyết định số 2145 (đất nhà cung đường, nhà lưu trú khu K diện tích 3.389,3m², đất bãi container Khu O diện tích 6.124,3m²) ngành Đ sử dụng ổn định và đang có hạ tầng Đ. Tổng Công ty Đ Việt Nam lập thủ tục để UBND tỉnh Bình Dương cho thuê theo luật định.

Tại Bản án phúc thẩm số 111/2018/DS-PT ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm căn thu thập chứng cứ tại UBND tỉnh Bình Dương và Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thực hiện Kết luận Thanh tra số 2868 ngày 26/11/2014 của Thanh tra Chính phủ mới đủ cơ sở giải quyết vụ án. Trường hợp có căn cứ tạm đình chỉ giải quyết vụ án do cần đợi cơ quan tổ chức khác (UBND tỉnh Bình Dương, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương) giải quyết trước mới giải quyết được vụ án hoặc cần đợi cơ quan tổ chức cung cấp tài liệu chứng cứ mới giải quyết được vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm cần tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lần hai, UBND tỉnh Bình Dương có ý kiến tại Công văn số 4853/UBND-KTN ngày 12/10/2018 về việc ông Đ yêu cầu Tổng Công ty Đ trả đất: Theo Kết luận Thanh tra số 2868 ngày 26/11/2014 của Thanh tra Chính phủ đã kết luận (trang 18 thuộc phần II mục 1.4): “Đối với đất ngoài ranh Quyết định 2145/QĐ-UBND (nhà đất cung đường, nhà lưu trú (khu K) 3.389,3m²; đất bãi container (khu O) 6.124,3m² ngành Đ sử dụng ổn định và đang có hạ tầng Đ: Tổng Công ty Đ lập thủ tục để UBND tỉnh Bình Dương cho thuê đất theo quy định. Kết quả thực hiện Kết luận Thanh tra số 2868 theo Báo cáo số 91/BC-UBND ngày 17/5/2018 thì ngày 26/3/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã ban hành văn bản số 1205/STNMT-CCQLĐĐ, đề nghị Tổng Công ty Đ khẩn trương thực hiện các nội dung phê duyệt phương án sử dụng đất giai đoạn 1 tại bãi hàng A khu ga S và báo cáo kết quả về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để làm cơ sở trình UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương vẫn chưa nhận được báo cáo kết quả thực hiện. UBND tỉnh Bình Dương đề nghị đối chiếu vị trí tranh chấp và nội dung chỉ đạo tại Kết luận Thanh tra số 2868 của Thanh tra Chính phủ để giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định hiện đang thực hiện chưa ra được ranh quy hoạch, phần đất tranh chấp là khu O. Do đó, cần đợi kết quả giải quyết của UBND tỉnh Bình Dương thì mới có cơ sở giải quyết được vụ án.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát thị xã D là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Tổng Công ty Đ và một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2019/QĐKNPT-DS ngày 07/01/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2018/DS-ST ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Tổng Công ty Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0027985 ngày 11/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã D;
- TAND thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

