

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

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 46/2024/DS-GĐT

Ngày: 05/3/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1947 (chết năm 2022).

Địa chỉ: Số 446 QL A, Khu phố 2, phường TB, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1961.
- Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1991.
- Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1985.
- Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Số 446 QL A, Khu phố 2, phường TB, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 225/6C, khu phố ĐT, phường TĐH, thành phố DA, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2022).

2. Bị đơn: Tổng Công ty ĐSVN.

Địa chỉ: Số 1A, đường LL, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng T2; Địa chỉ: Số 1A LL, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Bùi Thị Ngọc G, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 5/16, khu phố 1, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Bùi Văn H2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 6/10 khu phố 1, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố DA.

Địa chỉ: Trung tâm Hành chính thành phố DA, khu phố TN, phường DA, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T3 – chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố DA.

3.4. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: Trung tâm Hành chính tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Từ Phương T4; địa chỉ: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

3.5. Công ty TNHH Thương mại dịch vụ vận tải HL.

Địa chỉ: Ngã tư Ga Quốc lộ 1A, phường TL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Bãi hàng AB, khu phố BĐ 1, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Đ trình bày: Ông khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 3.899,4m² đất tọa lạc tại khu phố 1, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương, trừ diện tích đất đã giao cho Tổng Công ty ĐSVN theo Quyết định số 2145/QĐ-UBND ngày 23/5/2006 của UBND tỉnh Bình Dương (sau đây viết tắt là Quyết định số 2145) và buộc Tổng Công ty ĐSVN trả lại đất cho ông Đ. Hiện nay ông Đ đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 3.899,4m² đất cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Bùi Văn Đ1 khai phá, sử dụng từ trước năm 1975, sau đó vô tập đoàn, khi tập đoàn giải thể ông Đ1 tiếp tục canh tác, trồng trọt 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 Đ1 và nhận đất. Năm 2005, khi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ phát hiện bản chính hợp đồng sang nhượng viết tay ngày 04/4/1991 bị thất lạc, chỉ còn bản photo nên giữa ông Đ1 và ông Đ lập lại hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản đánh máy, lúc này đã có địa danh tỉnh Bình Dương nên các ông đề địa danh tỉnh Bình Dương trong hợp đồng còn các nội dung và ngày tháng của hợp đồng không thay đổi. Do đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy tay, ông Đ1 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 đường sắt nên nhiều năm liền ông Đ1, ông Đ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc sử dụng đất của ông Đ1 và việc ông Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ được chính quyền địa phương và những người lớn tuổi tại địa phương xác nhận. Hiện nay, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 không tranh chấp phần diện tích đất này với ông Đ và cũng không làm đơn khiếu nại về phần diện tích đất ông Đ đang tranh chấp với Tổng Công ty ĐSVN tại bất kỳ cơ quan nhà nước nào. Như vậy, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đ1, ông Đ là người nhận chuyển nhượng hợp pháp vào năm 1991. Ông Đ1 sử dụng từ trước năm 1975, sau đó đến ông Đ sử dụng. Ông Đ1 có đăng ký kê khai và nộp thuế vào các năm 1996, 1999 và 2000. Quá trình sử dụng vào năm 2002, ông Đ1 có tranh chấp với bị đơn. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn là Tổng Công ty ĐSVN trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của Tổng Công ty ĐSVN từ trước giải phóng thuộc 01 phần bãi hàng An Bình, ngành đường sắt 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 Ủy ban nhân dân tỉnh 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 26/11/2004 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 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 Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH TMDV vận tải HL trình bày: Khoảng năm 2010 Công ty TNHH Thương mại dịch vụ vận tải HL (gọi tắt là Công ty HL) có thuê diện tích đất tại khu phố 1, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương (bãi hàng An Bình) từ Ga Sóng Thần thuộc Tổng Công ty ĐSVN để làm bãi đậu xe Container và đặt văn phòng điều hành của Công ty. 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 HL không giữ. Khi thuê thì Công ty HL chỉ thuê đất, quá trình thuê do cần nơi để cho công nhân ở nên khoảng năm 2013 Công ty HL có xây 01 (một) 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 dựng và cũng không báo chính quyền địa phương nhưng còn một số đồ đạc 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 HL 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 HL cho rằng do bị Tổng Công ty ĐSVN chấm dứt hợp đồng thuê vì quá bức xúc nên mới khai là căn nhà điều hành do Công ty HL xây dựng, nay Công ty HL xác định lại nhà điều hành do Tổng Công ty ĐSVN xây dựng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty HL không có ý kiến gì, đây là tranh chấp của nguyên đơn và bị đơn nên các bên tự giải quyết với nhau (Công ty HL giữ nguyên ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 04/10/2017).

Tại bản tự khai ngày 27/4/2020, Công ty HL trình bày: Hiện nay Công ty HL không còn thuê đất để làm bãi đậu xe, toàn bộ tài sản gắn liền trên đất Công ty HL đã bàn giao lại cho ga Sóng Thần và không còn liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ngọc G và ông Bùi Văn H2 trình bày: Ông, bà là con của ông Bùi Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị B. Ông Đ1 và bà B đều chết từ năm 2014. Về nguồn gốc đất tranh chấp theo Bà G được biết là của cha bà (ông Đ1) khai phá sử dụng từ sau giải phóng. Bà G sinh năm 1960,

khi bà được mười mấy tuổi đã biết ông Đ1 có canh tác phần đất đường ray xe lửa. Trước đây bà có nghe nói khu đất của ông Đ1 là ga tạm nhưng bà không rõ diện tích bao nhiêu, chỉ biết đất rất rộng, cha bà trồng khoai mì, mỗi lần thu hoạch gần nửa tháng mới xong. Sau đó, ông Đ1 trồng tràm vào thời điểm sau năm 1984 (năm bà lấy chồng). Trên đất, ông Đ1 có cất 01 căn nhà nhỏ lợp tole, ngói, cây kiểu nhà chắp vá để ở tạm khi canh tác. Một thời gian sau, ông Đ1 bán phần đất này cho ông Đ, những cây tràm nhỏ thì cho những người xung quanh. Bà xác định khi còn sống ông Đ1 đã bán toàn bộ phần đất khai phá gần đường ray xe lửa cho ông Đ, việc bán đất có sự thống nhất của các thành viên trong gia đình. Phần đất đang tranh chấp của ông Đ với Tổng công ty là một phần trong tổng diện tích đất mà ông Đ1 khai phá, sử dụng và bán lại cho ông Đ. Lúc đầu, ông Đ1 chỉ 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. Bà xác định chữ ký trong hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/4/1991 và chữ ký nhận tiền 300.000.000 đồng cùng ngày là của ông Đ1. 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 Đ1. Đến năm 1998, do ông Đ vẫn chưa thanh toán hết tiền nên ông Đ1 vẫn đứng tên kê khai nộp thuế. Bà xác định đến năm 2005, gia đình bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Đ. Hiện nay, ông Đ tranh chấp phần đất ông Đ1 đã bán cho ông Đ nên bà và người thừa kế của ông Đ1 không còn quyền lợi gì. Đối với giấy tờ là 02 bản hợp đồng (một bản đánh máy và một bản viết tay) đều là chữ ký của ông Đ1. Khoảng năm 2005, giữa ông Đ1 và ông Đ có ký lại bản hợp đồng đánh máy (do bản chính hợp đồng viết tay lập năm 1991 ông Đ làm thất lạc), khi này đã có địa danh tỉnh Bình Dương nên trong hợp đồng đánh máy các bên xác định địa danh là tỉnh Bình Dương chứ không phải tỉnh Sông Bé, còn nội dung và ngày tháng năm lập hợp đồng vẫn giữ như bản cũ. Ngoài thửa đất ông Đ đang tranh chấp với Tổng Công ty ĐSVN thì ông Đ1 không còn thửa đất nào khác tại phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương

Tại văn bản số 531/UBND-NC ngày 19/3/2020, UBND thành phố DA: đề nghị Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) DA xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 221/VPĐKĐĐ-ĐĐBĐ ngày 10/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương trả lời: Qua rà soát bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, đến thời điểm hiện tại Tổng Công ty ĐSVN chưa đến liên hệ để rà soát, điều chỉnh bản đồ xác định diện tích đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất đối với khu đất có liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Đ và Tổng Công ty ĐSVN.

Tại Văn bản số 833/CCQLĐĐ-QHTK ngày 10/12/2019 của Chi cục Quản lý đất đai của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trả lời: Hiện nay UBND tỉnh Bình Dương không giải quyết hồ sơ đất đai liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Quang Đ với Tổng Công ty ĐSVN. Tại Báo cáo số 6017/BC-STNMT ngày 18/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã kiến nghị không giải quyết hồ sơ liên quan đến khu đất này do phần diện tích đất ông Đ đang tranh chấp với Tổng Công ty ĐSVN đang được Tòa án nhân dân thành phố DA giải quyết.

- Tại Báo cáo số 05/BC-ĐS ngày 02/01/2019 của Tổng Công ty ĐSVN đã báo cáo cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đề phê duyệt phương án sử dụng đất giai đoạn 1 tại bãi hàng An Bình ga Sóng Thần với diện tích 67.759,6m² (trong ranh theo Quyết định số 2145 và không có phần diện tích đang có tranh chấp với ông Nguyễn Quang Đ).

- Tại Công văn số 1950/UBND-KTN ngày 03/5/2019, UBND tỉnh Bình Dương đã có ý kiến về phương án sử dụng đất giai đoạn 1 nêu trên như sau:

Về chủ trương, chấp thuận cho phép Tổng Công ty ĐSVN lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giai đoạn 1) với diện tích 67.759,6m² để tiếp tục sử dụng vào mục đích làm bãi hàng hóa đường sắt (thuộc khu ga Sóng Thần). Hình thức sử dụng đất: Thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013. Yêu cầu Tổng Công ty ĐSVN tiếp tục thực hiện Kết luận 2868/KL-TTCTP ngày 26/11/2014 của Thanh tra Chính phủ và liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện hoàn thành các thủ tục đất đai theo quy định hiện hành.

Ý kiến của UBND tỉnh Bình Dương về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ với Tổng Công ty ĐSVN: Tại Công văn số 4853/UBND-KTN ngày 12/10/2018, UBND tỉnh Bình Dương có ý kiến, cụ thể: Theo Kết luận Thanh tra số 2868/KL-TTCTP ngày 26/11/2014, Thanh tra Chính phủ kết luận (tại trang 18 thuộc phần II mục 1.4) “Đối với đất ngoài ranh Quyết định số 2145 (đất nhà cung đường, nhà lưu trú (khu K) 3.389,3m²; đất bãi container (khu O 6.124,3m²) ngành đường sắt sử dụng ổn định và đang có hạ tầng đường sắt: Tổng Công ty ĐSVN lập thủ tục để UBND tỉnh Bình Dương cho thuê đất theo quy định”. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố DA căn cứ nội dung nêu trên, đối chiếu vị trí đất tranh chấp và nội dung chỉ đạo tại 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.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2017, người làm chứng ông Hoàng Trung T trình bày: Trước đây, ông là cán bộ địa chính thị trấn DA từ tháng 7/1996 đến tháng 11/2005 đồng thời cũng là người sinh ra và lớn lên tại thị trấn DA. Ông

biết nguồn gốc đất tranh chấp của ông Đ và Tổng Công ty ĐSVN có nguồn gốc của ông Bùi Văn Đ1 canh tác từ trước giải phóng. Trong thời gian ông làm địa chính, Tổng Công ty ĐSVN không sử dụng phần đất này. Phần đất này chỉ là đất canh tác trồng tràm. Bãi hàng An Bình nằm ở phía trong, không phải ngay vị trí đất tranh chấp. Sau khi tách thị trấn DA thành xã AB (sau năm 1999) ngành đường sắt xây dựng trên đất tranh chấp, ông không rõ năm xây dựng nhưng năm 2005 ông nghỉ làm địa chính thì chưa xây dựng gì. Tại bản tự khai ngày 10/4/2020, ông giữ nguyên ý kiến tại biên bản ngày 27/10/2020, không trình bày gì thêm.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2017, người làm chứng ông Bùi Văn T5 trình bày: Trước đây, ông là Phó Chủ tịch UBND thị trấn DA từ năm 1995 đến năm 1999 khi tách thị trấn DA thì ông về làm Chủ tịch UBND xã AB đến năm 2005, từ năm 2005 đến năm 2012 là Chủ tịch HĐND phường AB, đồng thời ông cũng là người sinh ra và lớn lên tại thị trấn DA. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Bùi Văn Đ1 khai thác, canh tác từ trước giải phóng, sau đó có thời gian vô tập đoàn, sau khi tập đoàn giải thể thì ông Đ1 tiếp tục canh tác, trồng mì, trồng tràm. Ông không rõ diện tích bao nhiêu nhưng ông biết rất nhiều do ông Đ1 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 đường sắt không canh tác mà do ông Đ1 canh tác. Năm 1998, ông Đ1 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 Đ1 canh tác, ông có hỏi thì được ông Đ1 cho biết đã bán cho ông Đ hết rồi, nhưng bán thế nào, bán bao nhiêu thì ông không rõ. Tại bản tự khai ngày 10/4/2020, ông giữ nguyên các ý kiến tại biên bản ngày 27/10/2020, không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

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 ĐSVN.

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

Buộc Tổng Công ty ĐSVN 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 điện + đường dây điện ra khỏi đất tranh chấp để trả lại đất cho ông Nguyễn Quang Đ.

Buộc ông Nguyễn Quang Đ thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho Tổng Công ty ĐSVN là 127.071.380 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 đu 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 ĐSVN, ông Nguyễn Quang Đ được sở hữu các tài sản trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân thành phố DA kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2023/DS-PT ngày 22/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Tổng Công ty ĐSVN.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố DA, Bình Dương.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 11/7/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ đề nghị kháng nghị Bản án nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 94/2023/KN-DS ngày 16/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa Giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 3.399,4m² thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 8AB.1, tọa lạc tại khu phố 1, phường AB, thành phố DA, tỉnh Bình Dương hiện chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có các tài sản gồm 1 căn nhà tạm, nhà vệ sinh biệt lập, trụ điện, đường dây điện, hệ thống thoát nước, hố ga, hàng rào ... và một số cây trồng do Tổng Công ty ĐSVN đang quản lý, sử dụng.

[2]. Về nguồn gốc đất: Tại Sổ đăng ký ruộng đất năm 1983 thể hiện, ông Bùi Văn Đ1 có đăng ký thửa đất số 1474 tờ bản đồ số 1 diện tích 6.680m² (*biên bản xác minh ngày 25/10/2017*); tại Tờ khai nộp thuế năm 1998 thể hiện, ông Đ1 kê khai nộp thuế diện tích 5.711m²; tại 03 biên lai nộp thuế các năm 1996, 1999 và 2000 thể hiện, ông Đ1 có nộp thuế đối với diện tích 5.711m² đất; theo Công văn số 1858/CCT-TBTK ngày 13/11/2017 của Chi cục thuế thị xã DA (nay là thành phố DA) thì 03 biên lai nộp thuế nêu trên là của ông Đ1 nộp thuế cho phần đất ở phường AB. Theo trình bày của người làm chứng là ông Hoàng Trung T - nguyên cán bộ địa chính thị trấn Dĩ An, ông Bùi Văn T5 - Nguyên phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn DA, ông Phạm Th, ông Nguyễn Hồng A (người dân sinh sống ở địa phương) đều xác nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Bùi Văn Đ1 khai phá, sử dụng trồng mì, trồng tràm từ sau năm 1975.

Tại Hợp đồng sang nhượng đất ngày 04/4/1991 có nội dung: Ông Đ1 đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ 6.687m² đất tại ấp NĐ, xã AB với giá 300.000.000 đồng, nguồn gốc đất là do ông Đ1 khai phá, sử dụng từ năm 1976 sau đó đưa vào Tập đoàn sản xuất, năm 1983 Tập đoàn giải thể, ông Đ1 tiếp tục sử dụng. Phía dưới hợp đồng có chữ ký, dấu lấn tay của ông Đ1 và ông Đ. Vợ chồng ông Đ1 chết năm 2014, các con của ông Đ1 là bà Bùi Thị Ngọc G và ông Bùi Văn H2 xác định nguồn gốc đất là của ông Đ1 khai phá, sử dụng sau đó đã chuyển nhượng cho ông Đ; ông, bà không có tranh chấp gì với ông Đ.

Tổng Công ty ĐSVN (trước đây có tên gọi là Liên hiệp ĐSVN) là công ty TNHH MTV do Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ, được thành lập theo Quyết định số 973/QĐ-TTg ngày 25/6/2010 của Thủ tướng Chính Phủ. Tổng Công ty ĐSVN thực hiện chức năng quản lý, sử dụng đất đai chung trong toàn ngành đường sắt. Tổng Công ty ĐSVN cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ngành đường sắt theo Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 03/3/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (Quyết định số 22) và Kết luận số 2868/KL-TTCTP ngày 26/01/2014 của Thanh tra Chính Phủ (Kết luận số 2868). Theo nội dung Quyết định số 22 thì UBND tỉnh Sông Bé (nay là UBND tỉnh Bình Dương) giao cho ngành đường sắt 230.000m² đất để xây dựng nhà ga. Nhưng do có sai phạm

trong quá trình sử dụng đất nên Quyết định số 22 nêu trên đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi và ban hành Quyết định số 2145/QĐ-UBND ngày 23/5/2006 (Quyết định số 2145), trong đó tạm giao cho ngành đường sắt quản lý diện tích 123.842,4m² đất. Trên thực tế, phần đất tranh chấp không nằm trong tổng diện tích 123.842,4m² đất nêu trên và nằm ngoài ranh của Quyết định số 2145. Do đó, Tổng Công ty ĐSVN cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình theo Quyết định số 22 là không có cơ sở.

Ngày 26/11/2014, Thanh tra Chính phủ có Kết luận số 2868 về việc kết luận thanh tra công tác quản lý, sử dụng đất của Tổng Công ty ĐSVN tại phường AB, thị xã DA, tỉnh Bình Dương, trong đó đã nêu ra nhiều vấn đề, nhiều sai phạm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất, nhưng không có nội dung nào xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Tổng Công ty ĐSVN. Trong Kết luận cũng nêu rõ *“Thanh tra Chính phủ tập trung xem xét, thanh tra việc quản lý, sử dụng đất chủ yếu kể từ sau khi UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định 2145/QĐ-UBND”*. Do đó, Tổng Công ty ĐSVN căn cứ vào Kết luận số 2868 để cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ngành đường sắt là không có cơ sở.

[3]. Về quá trình sử dụng đất: Từ năm 2002, ông Đ1 đã tranh chấp quyền sử dụng đất với Xí nghiệp Liên hiệp ĐS khu vực 3 (là một đơn vị trực thuộc Tổng Công ty ĐSVN). Tại Biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với Xí nghiệp Liên hiệp ĐS khu vực 3 ngày 02/7/2002, ông Đ1 trình bày: *“phần đất nằm ngoài tường bao của đường sắt sẽ chờ xin hợp thức hóa chung với phần đất đang tranh chấp với Liên hiệp đường sắt”*. Ngoài ra, vào năm 2005 ông Đ làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại Công văn số 16/UB ngày 02/02/2005 của Ủy ban nhân dân xã AB có nội dung: *“UBND xã AB hiện đang xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của công dân, lô đất thuộc khu đồi trồng trà có diện tích 6687m² tọa lạc tại ấp 1, xã AB, huyện DA (đất trước đây do ông Bùi Văn Đ1 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 AB, UBND tỉnh Bình Dương (trước đây là tỉnh Sông Bé) đã ghi nhận phần đất này vào phần đất xây dựng ga AB, nhưng thực tế phía đường sắt (lúc này là Công ty quản lý đường sắt Sài Gòn chưa đền bù và chưa nhận mặt bằng khu đất)... UBND xã AB đề nghị Công ty quản lý đường sắt Sài Gòn tạo điều kiện để công dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Như vậy, Ủy ban nhân dân xã AB (nay là UBND phường AB) cũng đã xác định phần đất tranh chấp là do ông Đ1 và ông Đ quản lý, sử dụng.

Tổng Công ty ĐSVN cho rằng phần đất tranh chấp thuộc bãi hàng An Bình do ngành đường sắt quản lý, sử dụng nhưng thực tế bãi hàng An Bình nằm ở phía bên trong về hướng Nam và cách xa phần đất tranh chấp nên trình bày của Tổng Công ty ĐSVN là không có cơ sở. Bên cạnh đó, vào năm 2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của Bãi hàng An Bình. Kết quả kiểm tra xác định, diện tích 230.000m² đất được giao theo Quyết định 22/QĐ-UB ngày 03/3/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé, ngành đường sắt không quản lý, sử dụng là 117.038,5m² đất, trong đó có diện tích đất cấp cho hộ ông Đ1, tập đoàn nông nghiệp là 13.414,5m². Nội dung kết luận này phù hợp với nội dung trình bày của đại diện Xí nghiệp Liên hiệp ĐS Khu vực 3 tại Biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 02/7/2002 *“về hoa màu theo hiện trạng trên đất thì khi nào Liên hiệp đường sắt sử dụng đất thì sẽ tiến hành lập biên bản đền bù theo pháp luật”*. Điều đó cho thấy, tại thời điểm năm 2002 ông Đ1 vẫn đang sử dụng đất trồng hoa màu. Hiện nay, trên đất có công trình là 01 đoạn hệ thống thoát nước và đường dây điện đi dọc hệ thống thoát nước của Trạm đầu máy Sóng thần, theo hồ sơ quyết toán công trình mở rộng Bãi hàng An Bình thì các công trình này được thi công từ đầu năm 2013-2014. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có một nhà điều hành văn phòng của Công ty HL xây dựng khoảng năm 2009 - 2010, trên cơ sở thuê đất của Tổng Công ty ĐSVN. Các công trình kể trên đều được xây dựng sau khi ông Đ1 có tranh chấp và sau khi có Quyết định số 2145 thu hồi Quyết định số 22 nêu trên. Như vậy, Tổng Công ty ĐSVN cho rằng đã sử dụng đất từ năm 1978 là không đúng. Mặc dù hiện nay, Tổng Công ty ĐSVN đang quản lý đất tranh chấp nhưng không được cơ quan có thẩm quyền giao đất, không có quá trình sử dụng đất lâu dài, ổn định.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Bùi Văn Đ1 khai phá từ sau năm 1975, có kê khai, đóng thuế đất và sử dụng đất trong một thời gian dài nhưng không bị Nhà nước thu hồi, đền bù đất. Năm 1991, ông Đ1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang Đ. Ông Đ đã trả đủ tiền và hai bên không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, công nhận cho ông Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[4]. Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không đúng theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cụ thể:

[4.1]. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, làm rõ phần đất tranh chấp có thuộc khu đất công ích của xã AB hay không; chưa thu thập hồ sơ pháp lý liên quan đến việc ban hành Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 03/3/1992 để làm rõ khi ban hành quyết định này, UBND tỉnh Sông Bé có thu hồi đất của tổ chức, cá nhân nào hay không; phần đất tranh chấp có thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 1 do ông Bùi Văn Đ1 kê khai năm 1983 hay không; chưa xác minh làm rõ phần đất ông Đ tranh chấp có đúng là phần đất ông Đ1 tranh chấp từ năm 2002 hay không; chưa làm rõ các phần đất ông Đ1 kê khai nộp thuế là của phần đất nào, ở đâu. Tuy nhiên, vụ án đã qua nhiều lần xét xử sơ thẩm, phúc thẩm; tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xác minh, thu thập đầy đủ; các vấn đề nêu trên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá. Riêng đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh phần đất tranh chấp có thuộc khu đất công ích của xã AB hay không, là không cần thiết. Bởi vì vấn đề này không có ai khiếu nại, tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân thành phố DA và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) cũng không có ý kiến gì. Mặt khác, các vấn đề nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm có thể thực hiện được nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thực hiện mà hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại là không đúng quy định của pháp luật.

[4.2]. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng các quyết định của UBND về cấp giấy phép sử dụng đất, thu hồi đất đều liên quan đến Liên hiệp Xí nghiệp Vận tải Đường sắt III, thời điểm ban hành Quyết định 2145 thì Công ty vận tải hành khách đường sắt SG là tổ chức được giao đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện nay Công ty vận tải hành khách đường sắt SG còn hoạt động hay đã tái cơ cấu, tư cách pháp lý như thế nào để xác định đúng tư cách đương sự và đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, theo nội dung Kết luận số 2868/KL-TTCTP ngày 26/11/2014 của Thanh tra Chính phủ thể hiện, toàn bộ tài sản là đất đai thuộc hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt được Nhà nước giao, đầu tư cho Tổng Công ty ĐSVN thống nhất quản lý tập trung. Tổng Công ty ĐSVN giao lại cho các đơn vị trong ngành đường sắt quản lý, sử dụng. Đối tượng chịu trách nhiệm chính về quản lý, sử dụng đất giao cho ngành đường sắt là Tổng Công ty ĐSVN. Trong vụ án này, các bên tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai của ngành đường sắt, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Tổng Công ty ĐSVN là bị đơn là đúng. Do đó, không cần thiết phải xác minh tư cách pháp lý của Công ty vận tải hành khách đường sắt SG như Tòa án cấp phúc thẩm nhận định.

[4.3]. Tòa án cấp phúc thẩm còn nhận định cho rằng cần phải đưa bà Trần Thị L (là vợ ông Nguyễn Quang Đ, kết hôn năm 1985) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L đã trình bày phần đất tranh chấp là của ông Đ mua, bà không có công sức đóng góp gì nên đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng. Do đó, lý do hủy bản án sơ thẩm này của Tòa án cấp phúc thẩm là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; Điều 342 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 94/2023/KN-DS ngày 19/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 241/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Đ (chết ngày 09/01/2022), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà Trần Thị L, ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quang H1 với bị đơn là Tổng Công ty ĐSVN. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố DA;
- Chi Cục THADS thành phố DA;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường