TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-PT
Ngày: 26 - 01 - 2021
V/v "Tranh chấp đòi tài sản là QSDĐ và yêu cầu tuyên bố hợp HĐ CN QSDĐ vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Viết Phong
Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo
Bà Lê Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 230/2020/TLPT-DS ngày 23/11/2020 về việc: *"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2020/QĐ-PT ngày 24/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trại giam T - Bộ Công an
Địa chỉ: Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình H- chức vụ: Giám Thị
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Đăng D, sinh năm 1972, chức vụ: Phó giám thị Trại giam T (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020) "Có mặt".

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1961 "có mặt"
Địa chỉ: Tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Ông Trần Văn M, sinh năm 1958 "vắng mặt"
Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 "vắng mặt"
Cùng địa chỉ: Ấp Trường An, xã Ph, huyện Q, tỉnh Bình Phước

Bà Thị H1, sinh năm: 1948 "vắng mặt"
Ông Vũ Ngọc M; sinh năm: 1960 "có mặt".
Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước.
4. Người kháng cáo: Trại Giam T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/4/2020, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/8/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trại giam T - Ông Trần Đăng D trình bày:

Trại giam T (trước kia là Nông trường T) được thành lập vào ngày 20/8/1977 theo Quyết định số 28/NC-QĐ của Bộ trưởng Bộ nội vụ nay là Bộ Công an. Nay là Trại giam T trực thuộc Bộ Công an, đơn vị đóng quân trên địa bàn Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

Tại quyết định số 74/QĐ-UB ngày 18/7/1992 của UBND tỉnh Sông Bé (cũ) đã giao quyền sử dụng đất cho Trại giam T quản lý diện tích 1.090 ha. Năm 1995 đơn vị đã cùng xã M cắm mốc ranh giới cho toàn bộ khu vực đất do Trại giam T quản lý. Ngày 08/01/1998 Trại giam T cùng chi cục quản lý đất Sông Bé, UBND huyện Bình Long, UBND xã M xác định diện tích đất đơn vị đang sử dụng để giao quyền sử dụng đất cho Trại giam T quản lý theo đúng quy định Luật đất đai. Ngày 16/10/2004, UBND tỉnh Bình Phước cấp đổi GCNQSDĐ cho Trại giam T với diện tích 10.712.595 m^2.

Từ năm 1990 đến năm 1992, do Trại giam T chưa xây dựng được khu tập thể cho CBCS đơn vị ở, cho nên Trại giam T đã cho Ông Trần Văn M là cán bộ của đơn vị mượn đất để ở và canh tác, ban đầu không xác định được cụ thể diện tích (đất trống chưa canh tác) nhưng quá trình gia đình ông M, gia đình bà H khai hoang nên theo đo vẽ thực tế hiện tại là 1.9595,4m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước đất để làm nhà ở đến khi nào chuyển đi nơi khác thì phải trả đất cho đơn vị. Năm 1992 ông M nghỉ việc không còn công tác tại Trại giam T nữa nhưng không giao trả đất lại cho đơn vị mà cho em gái là Bà Trần Thị H đến ở và canh tác trên đất.

Ngày 29/8/2007 Trại giam T kết hợp với UBND xã M tiến hành kiểm tra, thanh tra về việc quản lý sử dụng đất an ninh quốc phòng. Ngày 02/01/2008 Trại giam T mời bà H lên đơn vị để yêu cầu di dời tài sản, nhà ở trả lại đất cho Trại giam T nhưng bà H không chấp hành. Ngày 04/01/2008 bà H làm đơn trình bày nguyện vọng gửi đến Ban giám thị Trại giam T xin được ở lại trên khu đất và đóng thuế hàng năm, hoặc đơn vị hỗ trợ để mua chỗ ở khác nhưng không được Trại giam T chấp nhận vì đây là đất an ninh, quốc phòng.

Ngày 01/9/2015 Trại giam T gửi công văn số 331/CV-TLC đề nghị UBND xã M có biện pháp giải quyết để thu hồi lại diện tích đất này vì bà H vẫn tiếp tục lấn chiếm đất của đơn vị để trồng cây tiêu và cây điều. UBND xã M đã lập biên bản xác

minh khu đất, ngày 08/10/25015 UBND xã M đã mời Trại giam T và bà H để hòa giải nhưng không thành.

Năm 2019 bà H đã chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực (Bằng giấy tay) một phần diện tích đất, khoảng 7.000 m^2 trong tổng diện tích đất 1.9595,4m^2 ông M mượn của đơn vị.

Nay Trại giam T khởi kiện yêu cầu Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M liên đới trả diện tích đất 19.595,4m^2 và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 7.182,5m^2 theo bản trích đo địa chính của Công ty TNHH đo đạc Bản đồ Tấn Thành giữa bà H và Bà Thị H1 vô hiệu. Trại giam T chỉ đồng ý hỗ trợ di dời, những cây trồng trước năm 2008 theo biên bản hòa giải ngày 08/10/2015 với số tiền 28.776.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa bị đơn Bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1978 anh ruột bà là Ông Trần Văn M bắt đầu công tác tại Trại giam T, đến năm 1990 ông M được Trại giam T giao hơn hơn 02 héc ta đất, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, xã Minh Tâm, huyện Hớn Quản để sử dụng làm nhà ở và canh tác, cùng năm đó bà cùng ông M phát quang để canh tác. Đến năm 1993 ông M giao toàn bộ thửa đất này cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là nhà và cây điều cho gia đình bà quản lý và sử dụng đến năm 2006 bà tiến hành xây dựng nhà, công trình phụ, làm hàng ranh, trồng mới toàn bộ cây điều. Đến năm 2008 Trại giam T mời bà lên làm việc để thu hồi lại toàn bộ diện tích đất nói trên, bà cho rằng thửa đất trên bà đã đóng thuế hằng năm, nếu thu lại thì Trại giam T phải hỗ trợ, bồi thường để bà mua đất, làm nhà để sinh sống vì hiện tại bà không có thửa đất nào để ở nhưng Trại giam T không có ý kiến gì. Đến năm 2015 bà được Ủy ban nhân dân xã M mời ra làm việc để hòa giải tranh chấp đất đai do Trại giam T tiếp tục yêu cầu bà trả lại diện tích đất nói trên. Tại phiên hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã M bà đồng ý trả lại đất cho Trại giam T nhưng phải hỗ trợ cho bà số tiền 800.000.000đ để bà mua đất canh tác và làm nhà ở để sinh sống nhưng Trại giam T không có ý kiến gì. Năm 2019 do chồng bà bị bệnh tiểu đường cần tiền để điều trị nên bà đã bán bằng giấy tay cho Bà Thị H1, diện tích đo thực tế 7.182,5m^2 (theo đo vẽ thực tế) đất với giá trị 440.000.000đ. Hai bên đã giao đất và giao tiền đầy đủ.

Nay Trại giam T khởi kiện bà yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất 19.595,4m^2, bà cũng đồng ý trả lại nhưng Trại giam T phải hoàn trả tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá ngày 16/7/2020, Biên bản thỏa thuận giá ngày 27/8/2020 để gia đình bà mua đất và làm nhà ở để sinh sống vì hiện nay gia đình bà không có chỗ ở nào khác và không có diện tích đất nào khác để canh tác; từ trước tới nay nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình bà là từ việc khai thác sử dụng diện tích đất nói trên. Riêng phần đất 7.182.5m^2 mà đã chuyển nhượng cho bà Héc bà đồng ý trả lại số tiền 440.000.000đ cho Bà Thị H1 để lấy lại đất trả lại cho Trại giam T.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/8/2020, quá trình giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Vũ Ngọc M trình bày:

Ông M là chồng của Bà Trần Thị H , ông sống với bà H từ năm 1993 đến nay trên đất. Nay Trại giam T khởi kiện gia đình ông trả lại toàn bộ diện tích đất 19.595,4m^2, ông cũng đồng ý trả lại nhưng Trại giam T phải hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất và tiền tôn tạo làm tăng giá trị đất tổng số tiền 2.000.000 đồng. Ông cũng thống nhất như bà Hiền trình bày yêu cầu bà Héc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng để gia đình ông giao trả lại cho Trại giam T và đồng ý cùng bà H hoàn trả số tiền 440.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho bà Héc. Bà H yêu cầu Trại giam T hoàn trả giá trị tài sản trên đất, ông M có yêu cầu độc lập yêu cầu Trại giam T hoàn trả cho vợ chồng ông công sức phát dọn, tôn tạo làm tăng giá trị đất là 70% của giá trị đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Thị H1 trình bày:

Ngày 19/4/2019 bà có nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất khoảng 5 sào với giá 320.000.000đ, hai bên có làm giấy mua bán tay, bà gửi cho ông Điểu Ken là em trai giữ hộ nhưng hiện nay đã bị thất lạc, sau đó bà nhận chuyển nhượng thêm của bà H thêm 2 sào đất nữa, hợp đồng chuyển nhượng chỉ bằng miệng không làm giấy tờ, giá chuyển nhương 120.000.000đ. Lúc nhận chuyển nhượng đất của bà H bà Héc không biết là đất của Trại giam T, sau này bà mới biết. Nay Trại giam T khởi kiện bà H để đòi toàn bộ diện tích đất nói trên và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà H vô hiệu, bà cũng đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và bà H để giao trả đất lại cho Trại giam T và yêu cầu bà H trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 440.000.000đ và không yêu cầu bồi thường gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn M và Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Từ năm 1978 ông M là cán bộ của đơn vị Trại giam T, do đơn vị chưa có nhà tập thể cho CBCS ở nên Trại giam T có cho gia đình ông M ở nhờ, canh tác nhờ trên đất của Trại giam; khi mượn đất ban đầu không xác định nhưng sau đó gia đình ông có khai hoang, mở rộng, làm nhà tạm và trồng cây điều. Năm 1992 thì ông M nghỉ công tác và giao lại toàn bộ tài sản trên đất và đất cho bà H (em ruột ông M) và chồng bà H là ông M tiếp tục quản lý, sử dụng đến nay. Nay Trại giam T khởi kiện bà H , ông M để thu hồi lại đất ở và canh tác nhờ thì ông M , bà Năm không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì. Ông M , bà Năm yêu cầu không hòa giải và xét xử vắng mặt ông, bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Q đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trại giam T về yêu cầu "Đòi lại quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là Bà Trần Thị H , Ông Vũ Ngọc M và Bà Thị H1 các nội dung sau:

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị H , Ông Vũ Ngọc M và Bà Thị H1 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 7.182,5m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

- Bà Trần Thị H , Ông Vũ Ngọc M và Bà Thị H1 liên đới giao trả lại cho Trại giam T diện tích đất 7.182,5m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: phía Tây bắc giáp đất Trại giam T có cạnh dài 46m+21,8m và giáp đất hộ bà H đang sử dụng có cạnh dài 29,3m, phía Đông bắc giáp đất hộ bà H đang sử dụng có cạnh dài 47,4m+35,7m+35,2m, phía Đông nam giáp đất hộ bà H đang sử dụng có cạnh dài 5,2m và giáp đất Trại giam T quản lý có cạnh dài 34,1m+2,1m, phía nam giáp đất Trại giam T quản lý có cạnh dài 8,5m+7,9m, phía Tây nam giáp đất Trại giam T quản lý có cạnh dài 39,3m+46,2m+29,4m và tài sản trên đất gồm: 109 cây điều trồng năm 1990, 50 cây điều trồng năm 2019, 100 cây tràm trồng năm 2019, 01 giếng đào sâu 21m đào năm 1992, 01 giếng khoan năm 2014 sâu 43m, 02 cột điện bê tông, 01 cột điện cây da đá và đường dây điện từ đường liên ấp vào nhà dài 200m.

- Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M liên đới hoàn trả cho Bà Thị H1 số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu) đồng.

- Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M giao trả lại cho Trại giam T diện tích đất 12.412,9 m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Phía Tây bắc giáp đất Trại giam T có cạnh dài 31,8m+3,2m+21,9m+13,5m+7,1m+29,8m+15,2m và giáp thửa đất bà H , bà Héc và ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T có cạnh dài 5,2m; phía Tây nam giáp thửa đất bà H , bà Héc và ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T có cạnh dài 47,4m+35,7m+35,2m; phía Đông nam giáp thửa đất bà H , bà Héc và ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T có cạnh dài 29,3m và giáp đất Trại giam T có cạnh dài 16,4m+29,8m+31,5m+6,2m; phía Tây giáp đất Trại giam T có cạnh dài 5,0m; phía Đông bắc giáp đất ông Điểu Ngâm có cạnh dài 26,6m+5,6m+12,8m+28,7m+54,1m+11,8m và phía Bắc có cạnh dài 1,9m (Theo Sơ đồ đo vẽ ngày 16/7/2020 của Công ty TNHH MTV Tấn Thành) và tài sản trên đất: 12 cây xà cừ có đường kính 10cm, 02 cây bưởi trồng năm 2015, 02 cây xoài trồng năm 2015, 01 cây mận trồng năm 2015, 01 cây chôm chôm trồng năm 2017, 01 cây ổi trồng năm 2017, 01 cây sầu riêng trồng năm 2017, 01 cây sung có đường kính 20cm, 01 cây giáng hương có đường kính dưới 10cm, 17 cây mít trồng năm 2014, 01 cây đu đủ trồng năm 2016, 01 cây keo có đường kính trên 10cm, 01 cây dừa trồng năm 2016, 02 cây dừa trồng năm 2019, 132 cây điều trồng năm 1990, 50 cây điều trồng năm 2018, 56 cây tre tàu trên 01 năm tuổi, 157 cây tầm vông 01 năm tuổi, 01 cây cóc, 01 cây chanh trồng năm 2014, 01 căn nhà loại 8, kết cấu tường xây

gạch, mái lợp tôn, trần la phông, nền lát gạch men, xây năm 2007, 01 mái che diện tích 149,44m^2, 01 chuồng bò+01 chuồng gà có diện tích 71,3m^2, 01 nhà kho diện tích 23,6m^2, 01 đường bê tông dài 200m rộng 2,5m làm năm 2014, 01 hàng rào lưới B40 dài 37m, cao 2,5m, 01 hàng rào kẽm gai rào quanh đất theo sơ đồ đo vẽ - (trừ) 10m làm cổng đi vào dài 497,5m cao 2,5m, 01 sân bê tông diện tích 71,6m^2, 01 nhà vệ sinh+nhà tắm diện tích 8,6m^2, 01 ao nuôi cá có thể tích 3.168m^3.

3. Buộc Trại giam T có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M số tiền 451.520.975đ (Bốn trăm năm mươi mốt triệu năm trăm hai mươi nghìn chín trăm bảy mươi lăm) đồng giá trị tài sản trên đất và hỗ trợ chi phí di dời tài sản.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông Vũ Ngọc M tính công khai phá, tôn tạo làm tăng giá trị đất.

Buộc Trại giam T có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu) đồng công khai phá, tôn tạo làm tăng giá trị đất.

5. Buộc Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M có nghĩa vụ di dời 02 bồn nước, 01 máy nóng lạnh ra khỏi diện tích đất nêu trên để giao trả đất và tài sản trên đất cho Trại giam T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 09/10/2020, nguyên đơn Trại Giam T nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Q theo hướng Trại Giam T chỉ đồng ý hỗ trợ di dờ i những cây trồng từ năm 2008 về trước cho bà Trần Thị Hiển

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Trại Giam T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của Trại Giam T làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Trại Giam T trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự là Bà Trần Thị H, Ông Vũ Ngọc M, Bà Thị H1 và Ông Trần Đăng D (là người đại diện được ủy quyền của Trại giam T) tự nguyện thỏa thuận các nội dung sau:

Bà Trần Thị H, Ông Vũ Ngọc M đồng ý giao trả lại cho Trại giam T diện tích đất đang sử dụng là 12.412,9m^2. Bà Thị H1 hoàn trả cho Trại giam T diện tích đất 7.182,5m^2 mà bà Héc đã nhận chuyển nhượng từ bà H , tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước, theo Sơ đồ đo đạc ngày 16/7/2020 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành. Xét thấy sự thỏa thuận này của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận các nội dung thỏa thuận nêu trên là có căn cứ đúng pháp luật.

Đối với số tài sản trên đất do bà H và ông M đầu tư trên đất tranh chấp gồm: 12 cây xà cừ có đường kính 10cm, 02 cây bưởi trồng năm 2015, 02 cây xoài trồng năm 2015, 01 cây mận trồng năm 2015, 01 cây chôm chôm trồng năm 2017, 01 cây ổi trồng năm 2017, 01 cây sầu riêng trồng năm 2017, 01 cây sung có đường kính 20cm, 01 cây giáng hương có đường kính dưới 10cm, 17 cây mít trồng năm 2014, 01 cây đu đủ trồng năm 2016, 01 cây keo có đường kính trên 10cm, 01 cây dừa trồng năm 2016, 02 cây dừa trồng năm 2019, 132 cây điều trồng năm 1990, 50 cây điều trồng năm 2018, 56 cây tre tàu trên 01 năm tuổi, 157 cây tầm vông 01 năm tuổi, 01 cây cóc, 01 cây chanh trồng năm 2014, 01 căn nhà loại 8, kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông, nền lát gạch men, xây năm 2007, 01 mái che diện tích 149,44m^2, 01 chuồng bò+01 chuồng gà có diện tích 71,3m^2, 01 nhà kho diện tích 23,6m^2, 01 đường bê tông dài 200m rộng 2,5m làm năm 2014, 01 hàng rào lưới B40 dài 37m, cao 2,5m, 01 hàng rào kẽm gai rào quanh đất theo sơ đồ đo vẽ - (trừ) 10m làm cổng đi vào dài 497,5m cao 2,5m, 01 sân bê tông diện tích 71,6m^2, 01 nhà vệ sinh+nhà tắm diện tích 8,6m^2, 01 ao nuôi cá có thể tích 3.168m^3 theo Biên bản định giá ngày 23/7/2020, Biên bản thỏa thuận giá ngày 27/8/2020, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 16/7/2020 thì tổng giá trị tài sản trên đất là 451.020.975 đồng.

Trại giam T không đồng ý bồi thường các tài sản trên đất hình thành sau ngày 02/01/2008 vì cho rằng ngày 02/01/2008 Trại Giam T đã làm việc với bà Hiển yêu cầu bà Hiển không được xây dựng công trình, trồng cây trên đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án từ năm 1990 khi Trại giam T cho ông M (anh ruột của bà H) mượn đất thì diện tích đất cho mượn chưa được khai phá. Điều này được chính nguyên đơn Trại giam T thừa nhận thể hiện tại đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2020, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/8/2020 cũng như bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đó là: "*...đất cho mượn là đất trống chưa canh tác* ", sau đó ông Mạnh và bà H đã khai

phá, quản lý, tôn tạo làm tăng giá trị đất từ năm 1990 đến nay và không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về hành vi vi phạm đất đai . Các tài sản trên đất do ông M và bà H trồng và xây dựng trên đất của Trại giam T, đây là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất có giá trị lớn và không thể di dời được. Mặc khác, Trại giam T cũng có một phần lỗi khi được Nhà nước giao đất nhưng không quản lý chặt chẽ theo quy định của Luật đất đai mà để cho ông M , bà Hiển và ông Mạnh lấn chiếm, quản lý trong thời gian dài (hơn 30 năm). Do vây, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ và đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trại giam T về việc "*Đòi lại quyền sử dụng đất*" và "*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*", đồng thời buộc bị đơn giao các tài sản trên đất cho Trại giam T sở hữu, quản lý và sử dụng. Còn Trại giam T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất mà bị đơn đã tạo dựng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, Trại giam T cũng không xuất trình được chứng cứ nào khác so với cấp sơ thẩm đã xem xét. Do vậy, kháng cáo của Trại Giam T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Trại Giam T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Q.

- Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 235, 266 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 1, 2, 3, 4 và Điều 12 của Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991; các Điều 3, 186, 494, 495, 496, 497, 498 và Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 65 và Điều 76 của Luật đất đai năm 1993; Điều 10, 12, 41, 90, 91, 148 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 02/2012/UBTVQH13 ngày 28/3/2012 về chi phí giám định, định giá, chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trại giam T về việc yêu cầu "Đòi lại quyền sử dụng đất" và "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là Bà Trần Thị H, ông Vũ Ngọc M và Bà Thị H1 các nội dung sau:

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị H , Ông Vũ Ngọc M và Bà Thị H1 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 7.182,5m^2 và tài sản trên đất, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

- Bà Trần Thị H , Ông Vũ Ngọc M và Bà Thị H1 liên đới giao trả lại cho Trại giam T diện tích đất 7.182,5m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: phía Tây bắc giáp đất Trại giam T có cạnh dài 46m+21,8m và giáp đất hộ bà H đang sử dụng có cạnh dài 29,3m, phía Đông bắc giáp đất hộ bà H đang sử dụng có cạnh dài 47,4m+35,7m+35,2m, phía Đông nam giáp đất hộ bà H đang sử dụng có cạnh dài 5,2m và giáp đất Trại giam T quản lý có cạnh dài 34,1m+2,1m, phía nam giáp đất Trại giam T quản lý có cạnh dài 8,5m+7,9m, phía Tây nam giáp đất Trại giam T quản lý có cạnh dài 39,3m+46,2m+29,4m và tài sản trên đất gồm: 109 cây điều trồng năm 1990, 50 cây điều trồng năm 2019, 100 cây tràm trồng năm 2019, 01 giếng đào sâu 21m đào năm 1992, 01 giếng khoan năm 2014 sâu 43m, 02 cột điện bê tông, 01 cột điện cây da đá và đường dây điện từ đường liên ấp vào nhà dài 200m.

- Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M liên đới hoàn trả cho Bà Thị H1 số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu) đồng.

- Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M giao trả lại cho Trại giam T diện tích đất 12.412,9 m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp 2, Xã M, huyện Q, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Phía Tây bắc giáp đất Trại giam T có cạnh dài 31,8m+3,2m+21,9m+13,5m+7,1m+29,8m+15,2m và giáp thửa đất bà H , bà H1và ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T có cạnh dài 5,2m; phía Tây nam giáp thửa đất bà H, bà H1và ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T có cạnh dài 47,4m+35,7m+35,2m; phía Đông nam giáp thửa đất bà H , bà H1và ông M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T có cạnh dài 29,3m và giáp đất Trại giam T có cạnh dài 16,4m+29,8m+31,5m+6,2m; phía Tây giáp đất Trại giam T có cạnh dài 5,0m; phía Đông bắc giáp đất ông Điểu Ngâm có cạnh dài 26,6m+5,6m+12,8m+28,7m+54,1m+11,8m và phía Bắc có cạnh dài 1,9m.(Theo Sơ đồ đo vẽ ngày 16/7/2020 của Công ty TNHH MTV Tấn Thành) và tài sản trên đất: 12 cây xà cừ có đường kính 10cm, 02 cây bưởi trồng năm 2015, 02 cây xoài trồng năm 2015, 01 cây mận trồng năm 2015, 01 cây chôm chôm trồng năm 2017, 01 cây ổi trồng năm 2017, 01 cây sầu riêng trồng năm 2017, 01 cây sung có đường kính 20cm, 01 cây giáng hương có đường kính dưới 10cm, 17 cây mít trồng năm 2014, 01 cây đu đủ trồng năm 2016, 01 cây keo có đường kính trên 10cm, 01 cây dừa trồng năm 2016, 02 cây dừa trồng năm 2019, 132 cây điều trồng năm 1990, 50 cây điều trồng năm 2018, 56 cây tre tàu trên 01 năm tuổi, 157 cây tầm vông 01 năm tuổi, 01 cây cóc, 01 cây chanh trồng năm 2014, 01 căn nhà loại 8, kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn, trần la phông, nền lát gạch men, xây năm 2007, 01 mái che diện tích 149,44m^2, 01 chuồng bò+01 chuồng gà có diện tích 71,3m^2, 01 nhà kho diện tích 23,6m^2, 01 đường bê tông dài 200m rộng 2,5m làm năm 2014, 01 hàng rào lưới

B40 dài 37m, cao 2,5m, 01 hàng rào kẽm gai rào quanh đất theo sơ đồ đo vẽ - (trừ) 10m dài làm cổng đi vào dài 497,5m cao 2,5m, 01 sân bê tông diện tích 71,6m^2, 01 nhà vệ sinh+nhà tắm diện tích 8,6m^2, 01 ao nuôi cá có thể tích 3.168m^3.

3. Buộc Trại giam T có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M số tiền 451.520.975đ (Bốn trăm năm mươi mốt triệu năm trăm hai mươi nghìn chín trăm bảy mươi lăm) đồng giá trị tài sản trên đất và hỗ trợ chi phí di dời tài sản.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông Vũ Ngọc M tính công khai phá, tôn tạo làm tăng giá trị đất.

Buộc Trại giam T có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M số tiền 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu) đồng công khai phá, tôn tạo làm tăng giá trị đất.

5. Buộc Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M có nghĩa vụ di dời 02 bồn nước, 01 máy nóng lạnh ra khỏi diện tích đất nêu trên để giao trả đất và tài sản trên đất cho Trại giam T.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch Trại giam T phải chịu đối với số tiền 27.460.839 (Hai mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi nghìn tám trăm ba mươi chín) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai số 0001945 ngày 11/5/2020 và số 0002147 ngày 31/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản. Trại giam T còn phải chịu số tiền 26.860.839 (Hai mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn tám trăm ba mươi chín) đồng. Bà H phải chịu 5.400.000 (Năm triệu bốn trăm trăm nghìn) đồng. Ông M được miễn án phí đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

7. Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc Bà Trần Thị H và Ông Vũ Ngọc M có nghĩa vụ hoàn trả cho Trại giam T ½ chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn) đồng.

Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản hoàn trả lại cho Bà Trần Thị H số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu ngày 19/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Trại Giam T phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002285 ngày 14/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Bình Phước.

9. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Q;
- VKSND huyện Q;
- Chi Cục THADS huyện Q;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

(đã ký)

Lê Viết Phong

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Viết Phong