

Bản án số: **16/2023/DS-PT**

Ngày 15-02-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tranh chấp hợp đồng mua
bán tài sản*”

**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 Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2022/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Thanh T, sinh năm 1950; trú tại: Khu phố 2, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (*có mặt*);

- *Bị đơn:* Ông Hà Hoài V, sinh năm 1974; trú tại: tổ 4, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (*có mặt*);

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

1. Công ty Cổ phần thủy điện T, địa chỉ trụ sở: khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước; *người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn N, chức vụ Tổng Giám đốc, căn cước công dân số 093065001337 Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 16/5/2022; người đại diện theo ủy quyền của Tổng Giám đốc: Ông Đinh Văn S, chức vụ Phó Tổng Giám đốc, căn cước công dân số 040071020839 Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021, theo Giấy ủy quyền số 363/UQ-TMP-HCLĐ ngày 06/02/2023 của Tổng Giám đốc Công ty. (*ông S có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án*)

2. Ông Nguyễn Hải S1, sinh năm 1962 (có mặt)

3. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng trú tại: khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Hà Hoài V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Dương Thanh T trình bày:

Năm 2000, Ông Dương Thanh T được Giám đốc Nhà máy Thủy điện T cho diện tích đất có chiều ngang mặt đường 12,8m x chiều dài 70m, tọa lạc tại khu phố 05, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước để sản xuất. Tuy nhiên, khi được giao đất thì ông T thấy có 01 căn nhà gỗ trên đất. Ông T tìm hiểu thì được biết nhà do Ông Hà Hoài V dựng tạm để ở. Ông T yêu cầu ông V tháo dỡ, di dời thì ông V có cam kết khi nào ông T cần sử dụng thì ông V sẽ trả lại đất. Sau đó ông T có báo ông V trả đất nhưng ông V không trả. Khoảng năm 2008 - 2009 ông V còn cho xây dựng nhà trên đất, nên ông T đã nhờ chính quyền địa phương can thiệp và nhiều lần ông V viết bản cam kết sẽ trả đất cho ông T nhưng cũng không thực hiện.

Nay ông T yêu cầu ông V trả lại diện tích đất 943,4m² (trong đó có 118,5m² thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo kết quả đo đạc ngày 05/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước và di dời, tháo dỡ tài sản trên đất.

Bị đơn Ông Hà Hoài V trình bày:

Diện tích đất hiện nay ông T đang khởi kiện, ông V được ông Huỳnh Văn S2 - Trưởng Trạm và ông Vũ Mạnh H - Phó Trưởng Trạm Cảnh sát bảo vệ Nhà máy Thủy điện T cho mượn vào năm 1995 để ông V dựng nhà gỗ ở. Nguồn gốc đất như thế nào ông V không biết. Sau này ông T đòi phần đất ông V đã dựng nhà thì ông V có nói ai có giấy tờ xin được đất hợp pháp thì ông V trả vì có nhiều người cùng đòi phần đất này. Năm 1998 ông V có cho Ông Nguyễn Hải S1 mượn lại diện tích đất ông đã được mượn nêu trên để ở. Đến khoảng năm 2008-2009 thì ông S1 có lên lút xây dựng nhà trên đất mà không cho ông V biết.

Nay ông T khởi kiện đòi diện tích đất này thì ông V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ai có giấy tờ hợp pháp thì ông V đồng ý giao diện tích đất tranh chấp này cho người đó. Ông V cho rằng thực tế ông S1, bà T1 là người đang sử dụng thửa đất này nên ông không còn quyền gì đối với diện tích đất này nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hải S1 và Bà Lê Thị T1 trình bày:

Năm 1999, ông bà có mua đất và căn nhà gỗ trên đất của ông V với giá 7.500.000 đồng (tương đương khoảng hơn 01 cây vàng 9999). Ông V nói với

ông bà “*cứ sử dụng diện tích đất đó còn việc gì sau này ông V sẽ lo*”. Năm 2005, ông S1, bà T1 có xây thêm 01 căn nhà nhỏ sát nhà gỗ. Khi ông T khiếu nại đến Công an tỉnh đề nghị giải quyết, thì vào năm 2014 ông V có thương lượng với ông S1, bà T1 thống nhất ông V sẽ mua diện tích đất tương đương gần khu vực đất tranh chấp và xây nhà cho ông S1, bà T1 để đổi lấy diện tích đất tranh chấp trả cho ông T. Tuy nhiên, khi xây nhà gần xong thì ông V không giao nhà cho ông S1, bà T1 mà bán cho người khác nên các bên tiếp tục tranh chấp.

Về giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông bà với ông V: Khi ông T có đơn đòi đất, do tin tưởng ông V là cán bộ Công an, nên ông bà đã giao giấy mua bán nhà đất năm 1999 cho ông V, mục đích để ông V báo cáo với Công an tỉnh Bình Phước. Vì vậy, ông S1, bà T1 hiện không có giấy tờ mua bán này để giao nộp cho Tòa án.

Yêu cầu độc lập của bà T1: Buộc ông V trả cho bà và ông S1 trị giá đất và cây trồng trên đất là 1 tỷ đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 cho rằng: Hiện nay giá đất quá cao so với thời điểm làm đơn yêu cầu, nên bà T1 yêu cầu ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông S1, bà T1 số tiền tổng cộng 1.216.057.500 đồng gồm có trị giá đất và tài sản trên đất, theo Biên bản định giá ngày 18/9/2020 mà các bên đã thống nhất lấy kết quả định giá này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần thủy điện T trình bày:

Tại Công văn số 1048/TMHPC-HCLĐ, ngày 01/12/2020, Công ty trình bày: Khu đất tranh chấp giữa Ông Dương Thanh T và Ông Hà Hoài V, tọa lạc tại khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước được Thủ tướng Chính phủ giao cho Ban quản lý công trình nhà máy Thủy điện H thuộc Công ty Điện lực II, bộ Năng Lượng (nay là Công ty Cổ phần thủy điện T) để xây dựng công trình thủy điện T tại huyện P, tỉnh Sông Bé theo Quyết định số 218/TTg ngày 10/5/1993. Ngày 26/6/2000, 07 Cán bộ Công an huyện P có đơn xin sản xuất và được Giám đốc Nhà máy Thủy điện T đồng ý tạm giao đất để sản xuất. Tuy nhiên, đến ngày 12/12/2020, Nhà máy Thủy điện T đã có văn bản số 599/ĐVN-TM đề nghị Công an huyện P thu hồi và giải tỏa một số hộ đang sản xuất và xây cất nhà trên diện tích đất này để trả lại cho Nhà máy. Tuy nhiên, Công an huyện P chưa bàn giao cho Nhà máy diện tích đất này. Thực hiện kết luận số 26/KL-UBND ngày 19/02/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về quá trình quản lý, sử dụng đất để thực hiện dự án thủy điện của Công ty Cổ phần thủy điện T, Công ty đã hoàn thành cấm mốc hành lang bảo vệ công trình thủy điện T theo phương án cấm mốc đã được phê duyệt tại Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 09/4/2019. Theo đó, phần diện tích còn lại sau khi thực hiện cấm mốc chỉ giới phạm vi bảo vệ công trình sẽ giao lại cho địa phương quản lý. Ngày 14/9/2020, đại diện các đơn vị gồm Công ty Cổ phần thủy điện T, Tòa án nhân dân thị xã P và UBND phường T đã kiểm tra thực tế tại hiện trường và xác nhận khu đất tranh chấp nêu trên không nằm trong phần diện tích đất hành lang bảo vệ công trình thủy điện T theo phương án cấm mốc đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt.

Người làm chứng ông Phúc Văn H1 trình bày:

Năm 2014, ông H1 có hợp đồng xây nhà cho Ông Hà Hoài V 01 căn nhà cấp 4, tại khu phố 05, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Nhà có kết cấu 02 phòng ngủ, 01 phòng bếp, móng đá chẻ, phía sau cao khoảng 2,6m đến 2,8m. Trong quá trình xây dựng, ông S1 và bà T1 là người trực tiếp quản lý vật liệu, công cụ xây dựng, lo đồ ăn nước uống cho thợ, điện nước cho thi công xây dựng, đào gốc cây, giải phóng mặt bằng... và làm các công việc khác như của chủ nhà, nhưng ông V là người thanh toán tiền mua vật liệu và tiền công xây dựng. Ông có nghe Ông Nguyễn Hải S1 và Bà Lê Thị T1 nói, năm 1999 ông bà có mua đất, nhà của ông V với giá 7.500.000 đồng (tương ứng khoảng hơn 01 cây vàng 9999). Khi ông T đòi đất thì ông V có thương lượng với ông S1, bà T1 về việc mua diện tích đất này và xây nhà cho ông S1, bà T1 để đổi lấy diện tích đất tranh chấp trả lại cho ông T.

Tuy nhiên, khi nhà mới thi công xong phần thô (chưa lợp mái, tô trát, cán nền) thì ông V kêu không thi công nữa. Sau đó, bà T1, ông S1 với ông V không tiếp tục thực hiện việc đổi nhà đất theo như các bên thỏa thuận trước đó. Ông V cũng chưa thanh toán cho ông số tiền công thợ còn lại khoảng gần 10 triệu đồng. Do ngừng thi công, công trình không ai quản lý dẫn đến mất mát đồ đạc, dụng cụ xây dựng, gây thiệt hại cho ông. Nay vụ việc đã lâu, ông H1 cũng không còn lưu các tài liệu sổ sách ghi chép, nên ông không có yêu cầu gì đối với ông V về phần công thầu xây dựng của mình đối với căn nhà này nữa. Đề nghị Tòa án không xác định ông là đương sự trong vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị Phương K, ông Nguyễn Đức T1 cùng trình bày:

Bà H2 bán đất cho ông V, theo bà được biết thì để ông V xây nhà đổi cho ông S1, bà T1 và lấy lại đất trả cho ông T. Khi xây nhà trên đất mua của Bà H2 thì ông V có mua vật liệu xây dựng của bà K, nhưng đang xây thì ngưng. Ông V bán lại nhà, đất cho bà K để trừ tiền mua vật liệu xây nhà. Sau đó bà K bán căn nhà này cho ông T1 để xây dựng tiếp và ông T1 đã sử dụng căn nhà từ khi mua đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Dương Thanh T.

Buộc Ông Nguyễn Hải S1, Bà Lê Thị T1 trả lại cho Ông Hà Hoài V và Ông Hà Hoài V có nghĩa vụ giao cho Ông Dương Thanh T tạm thời quản lý, sử dụng diện tích đất 943,4m² (trong đó có 118,5m² thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại khu phố 05, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo kết quả đo đạc ngày 05/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước. Nguyên đơn Ông Dương Thanh T có nghĩa vụ sử dụng đất theo chính sách đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Đất có các cạnh: Phía Đông cạnh dài 80,10m giáp đất ông T2; Phía Tây cạnh dài 72,15m giáp đất bà T1; Phía Nam cạnh dài 18,57m giáp đường nhựa; Phía Bắc cạnh dài 3,52m giáp đất Thủy điện T.

- Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà gỗ diện tích 58,7m² dựng năm 1995, kết cấu: móng đá chẻ, vách gỗ và vách xây có tô trát, cột kèo + đòn tay gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng (tường do ông S1, bà T1 xây năm 2007-2008); 01 nhà tiền chế do ông S1, bà T1 dựng năm 2013, diện tích 77,6m², kết cấu: mái lợp tôn sắt, cột kèo, đòn tay sắt, nền xi măng; 01 nhà xây cấp 4 do ông S1, bà T1 dựng năm 2009-2010, diện tích 31,3m², kết cấu: móng đá chẻ, nền xi măng, tường xây có tô trát, đòn tay gỗ, mái lợp tôn sắt; 01 Toilet do ông S1, bà T1 dựng năm 2009-2010, diện tích 07m², kết cấu: tường xây có tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn sắt, đòn tay gỗ; cây trồng trên đất gồm: 02 cây điều trồng năm 2000 (01 cây cụt ngọn), 01 cây điều trồng năm 2006, 01 cây điều trồng năm 2014 và 26 cây điều trồng năm 2018 do ông S1, bà T1 trồng.

Buộc bị đơn Ông Hà Hoài V di dời, tháo dỡ tài sản trên diện tích đất 943,4m².

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T1. Buộc Ông Hà Hoài V có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Nguyễn Hải S1 và Bà Lê Thị T1 số tiền trị giá đất và tài sản trên đất tổng cộng là 1.216.057.500 (một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm) đồng.”

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

Ngày 13/7/2022, bị đơn Ông Hà Hoài V có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả diện tích đất 943,4m², không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc buộc bị đơn trả lại số tiền 1.216.057.500 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Ông Hà Hoài V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Nguyên đơn Ông Dương Thanh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T1, Ông Nguyễn Hải S1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.
- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần thủy điện T trình bày: Diện tích đất mà ông T và ông V đang tranh chấp hiện vẫn thuộc quyền sử dụng của Công ty, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi, Công ty chưa giao trả về cho địa phương hay giao cho cá nhân, tổ chức nào. Người ký vào “đơn xin đất sản xuất” của các cán bộ, chiến sỹ Công an huyện P khi đó là ông Phạm Thượng V1 chức vụ Giám đốc Nhà máy. Ông V1 sinh năm 1938 (trên giấy tờ là năm 1940), hiện đã già yếu, không đủ minh mẫn để làm việc. Do đó, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vị trí đất tranh chấp, chưa làm việc với ông Phạm Thượng V1 là Giám đốc Nhà máy thủy điện đã ký “tạm giao đất để sản xuất” với mục đích gì, chưa làm việc với 6 người cùng có tên trong đơn xin đất với ông T để làm rõ việc giao nhận đất đã thực hiện chưa, thực hiện như thế nào. Như vậy, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Hà Hoài V, hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo trả lời tại Công văn số 558/UBND-SX ngày 07/5/2021 của Ủy ban nhân thị xã P, Công văn số 1048/TMHPC-HCLĐ ngày 01/12/2020 của Công ty Cổ phần thủy điện T và kết quả đo đạc ngày 05/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước xác định được: Diện tích 943,4m² đất tọa lạc tại khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, Ông Dương Thanh T đang tranh chấp với Ông Hà Hoài V thuộc một phần trong diện tích đất được Thủ tướng Chính phủ giao cho Ban Quản lý công trình Nhà máy Thủy điện H thuộc Công ty Điện lực 2, Bộ Năng lượng (nay là Công ty Cổ phần thủy điện T, theo Quyết định số 17/2005/QĐ-BCN, ngày 30/3/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp) để xây dựng công trình thủy điện T tại huyện P, tỉnh Sông Bé tại Quyết định số 218/TTg ngày 10/5/1993. Theo Quyết định số 17/2005/QĐ-BCN, ngày 30/3/2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp thì Công ty Thủy điện T được thành lập trên cơ sở chuyển từ Nhà máy Thủy điện T trực thuộc Công ty Điện lực 2.

[2] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự thể hiện trước khi Thủ tướng Chính phủ giao đất cho Ban Quản lý công trình Nhà máy Thủy điện H (nay là Công ty Cổ phần thủy điện T), trong phần đất được giao cho Nhà máy Thủy điện có 5.000m² tại địa chỉ thôn H, xã Đ, huyện P (nay thuộc khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước) được Ủy ban nhân dân huyện P giao cho Công an huyện P sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 984/GCN-SB ngày 10/12/1992. Diện tích đất này Công an huyện P sử dụng làm Trạm Cảnh sát bảo vệ Nhà máy Thủy điện T. Theo nội dung văn bản giải quyết tố cáo số 931/CAT-PV24 ngày 16/11/2015 của Công an tỉnh Bình Phước đối với Ông Dương Thanh T thì vào năm 1995, Ông Hà Hoài V khi đó đang là cán bộ Trạm Cảnh sát bảo vệ Nhà máy Thủy điện T được lãnh đạo Trạm cho mượn một phần đất có diện tích khoảng 150m² (ngang 5m, dài 30m) làm nhà ở. Sau đó ông V chuyển công tác thì ông V cho ông S1 mượn để

ở. Đến ngày 22/5/2000, Trạm Cảnh sát Bảo vệ giải thể, bàn giao tài sản của Trạm cho Nhà máy Thủy điện.

Sau khi Công an huyện P bàn giao tài sản cố định tại Trạm Cảnh sát bảo vệ cho Nhà máy Thủy điện thì ngày 26/6/2000, 06 cán bộ đang công tác tại Công an huyện P gồm các Ông Dương Thanh T (khi đó là Trưởng Công an huyện), ông Trần Bá T3, ông Dương Việt H3, ông Trương Văn T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn S3 (công nhân Nhà máy) có “*đơn xin đất sản xuất*” gửi Giám đốc Nhà máy Thủy điện T và Ủy ban nhân dân xã Đ có nội dung xin 6.750m² ngoài phạm vi Trạm Cảnh sát bảo vệ để “*phân bổ cho cán bộ chiến sỹ trong đơn được canh tác sản xuất phục vụ đời sống*”. Đơn được Giám đốc Nhà máy Thủy điện T khi đó là ông Phạm Thượng V1 xác nhận viết tay vào có nội dung “*đồng ý tạm giao đất để SX*”, không rõ ngày xác nhận; trang sau của đơn có chữ ký đóng dấu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ là ông Trần Công D nhưng không thể hiện nội dung gì và cũng không thể hiện ngày ký.

[3] Như vậy, có căn cứ khẳng định diện tích đất Ông Dương Thanh T tranh chấp với Ông Hà Hoài V là đất Nhà nước đã giao cho Ban Quản lý công trình Nhà máy Thủy điện H (nay là Công ty Cổ phần thủy điện T) để sản xuất, kinh doanh điện năng và các hoạt động liên quan đến sản xuất, kinh doanh điện. Theo trả lời của Ủy ban nhân thị xã P tại Công văn số 558/UBND-SX ngày 07/5/2021 và ý kiến của người đại diện Công ty tại phiên tòa thì diện tích đất này đang thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần thủy điện T, có nghĩa là đất chưa được giao về cho địa phương quản lý và không chuyển nhượng cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào. Theo nội dung “*đơn xin đất sản xuất*” ông T cung cấp và trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thì văn bản này không phải là một loại giao dịch mà chỉ là văn bản được Giám đốc Nhà máy Thủy điện T ghi nhận cho người dân tạm trồng cây hoa màu cải thiện đời sống nên đơn này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự (trong đó có quyền sử dụng đất) giữa Nhà máy với những người có tên trong “*đơn xin đất sản xuất*”. Theo quy định tại Điều 53 Luật Đất đai năm 2013 thì Nhà nước chỉ giao đất, cho thuê đất đang có người sử dụng cho người khác sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Do đó, trong khi diện tích đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần thủy điện T, Ông Dương Thanh T không có quyền sử dụng đất, không có tài sản trên đất, chưa từng sử dụng đất và giữa ông T với Ông Hà Hoài V cũng không có bất cứ một giao dịch dân sự nào với nhau liên quan đến diện tích đất tranh chấp nên yêu cầu khởi kiện của Ông Dương Thanh T đòi Ông Hà Hoài V trả phần đất có diện tích 943,4m² đất tọa lạc tại khu phố 5, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho mình là không có căn cứ.

[4] Trường hợp Công ty Cổ phần thủy điện T (Nhà máy Thủy điện T trước đây) lỏng lẻo trong công tác quản lý đất được giao, để người dân chiếm đất hoặc chuyển nhượng, cho mượn, cho thuê đất không đúng quy định, có vi phạm pháp luật về đất đai thì sẽ được giải quyết trong mối quan hệ khác giữa Công ty với những người đang sử dụng, người có liên quan và trách nhiệm của Công ty trong công tác quản lý, sử dụng đất với Nhà nước.

[5] Đối với hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất của Ông Nguyễn Hải S1, Bà Lê Thị T1 với Ông Hà Hoài V:

Theo trình bày của ông S1, bà T1 thì năm 1999 ông bà có mua đất, nhà của ông V với giá 7.500.000 đồng (tương đương khoảng hơn 01 cây vàng 9999) rồi sử dụng đến nay. Tuy nhiên, ông V không thừa nhận việc bán đất mà chỉ bán căn nhà trên đất cho ông S1, bà T1. Quá trình giải quyết vụ án thì các đương sự đều không cung cấp được hợp đồng hay giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán nhà đất. Xét thấy, việc ông S1, bà T1 có yêu cầu phản tố xuất phát từ việc ông T đòi ông V trả đất. Theo phân tích tại mục [3] thì yêu cầu đòi đất của ông T không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nhà và đất ông S1, bà T1 vẫn đang trực tiếp sử dụng. Ông S1, bà T1 cũng không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, sở hữu nhà đất vô hiệu hay hủy hợp đồng nên yêu cầu phản tố của ông S1, bà T1 yêu cầu ông V trả 1.216.057.500 đồng giá trị đất và tài sản trên đất không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với việc quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp đang thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần thủy điện T nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty là chủ sử dụng đất và người đang trực tiếp sử dụng đất là Ông Nguyễn Hải S1, Bà Lê Thị T1 không có yêu cầu gì về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Hà Hoài V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hải S1, Bà Lê Thị T1.

[8] Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vị trí đất tranh chấp, chưa làm việc với ông Phạm Thượng V1 là Giám đốc Nhà máy thủy điện đã ký “tạm giao đất để sản xuất” với mục đích gì, chưa làm việc với 6 người cùng có tên trong đơn xin đất với ông T để làm rõ việc giao nhận đất đã thực hiện chưa, thực hiện như thế nào. Như vậy, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, cần hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Hội đồng xét xử thấy rằng, theo phân tích tại mục [3] thì có đủ căn cứ xác định diện tích đất ông Phạm Thượng V1 Giám đốc Nhà máy Thủy điện T “đồng ý tạm giao đất để SX” vào năm 2000 cho 7 người, trong đó có diện tích đất Ông Dương Thanh T tranh chấp với Ông Hà Hoài V là đất đã giao cho Ban Quản lý công trình Nhà máy Thủy điện H (nay là Công ty Cổ phần thủy điện T) để sản xuất, kinh doanh điện năng và các hoạt động liên quan đến sản xuất,

kinh doanh điện nên ông T và 6 người có tên trong “đơn xin đất sản xuất” không có quyền sử dụng đất, ông T và ông V không có giao dịch gì với nhau và ông T cũng không có tài sản gì trên phần đất tranh chấp nên đã đủ căn cứ bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Vì vậy, để đảm bảo nguyên tắc Tòa án xét xử kịp thời, tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 15 Bộ luật Tố tụng dân sự, không cần thiết thu thập thêm các chứng cứ như đại diện Viện kiểm sát đã nêu ra.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Dương Thanh T không được chấp nhận nhưng nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T1 không được chấp nhận nhưng bà T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông V được chấp nhận nên ông V không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Hà Hoài V.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 21 Luật Đất đai năm 1993; Điều 53 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 147, 148, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Dương Thanh T, về việc buộc Ông Hà Hoài V trả cho Ông Dương Thanh T phần đất có diện tích 943,4m² tọa lạc tại khu phố 05, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị T1, về việc buộc Ông Hà Hoài V có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Hải S1 và Bà Lê Thị T1 số tiền 1.216.057.500 đồng (một tỷ hai trăm mười sáu triệu, không trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) trị giá đất và tài sản trên đất.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ông Dương Thanh T được miễn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Bà Lê Thị T1 được miễn.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hà Hoài V không phải chịu. Trả lại cho Ông Hà Hoài V 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông V đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lên phí Tòa án số 0008278, ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã P;
- CCTHADS thị xã P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TDS, HCTP.

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

Phạm Tiến Hiệp