

Bản án số: 184/2024/DS-PT

Ngày: 23 - 9 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại về 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 Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 23 tháng 8, 16 và 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2024/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 49/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1968 và bà Vũ Thị M, sinh năm 1976; Cùng địa chỉ: Thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Xuân T1, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (ông X có mặt ngày 23/8, bà L vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L:* Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Phước (vắng mặt ngày 23/9).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Vũ Văn B, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: Thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H:* Bà Vũ Thị Hồng T3, sinh năm 1996; Địa chỉ: Thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M trình bày:*

Vào ngày 06/5/2015 vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 06m x 90m = 540m² vì phía sau hai cạnh dài không đồng đều, thỏa thuận sang nhượng chiều dài hết đất, theo sơ đồ đo đạc thẩm định là 552,2m² (xác định đất nhận chuyển nhượng là 552,2m²), tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá là 55.000.000 đồng, có viết giấy tay đã giao tiền, nhận đất; do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất này chủ yếu nhằm mục đích để làm đường đi xuống rẫy canh tác ở phía dưới nên không thỏa thuận gì về việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi nhận đất từ vợ chồng ông T1, vợ chồng ông T trồng tiêu, trồng cà phê nhưng bị chết đến năm 2017 thì chuyển sang trồng mít gồm 02 hàng, do không có nước tưới nên bị chết một số cây; vợ chồng ông T liên tục quản lý, canh tác, chăm sóc cây trồng trên diện tích từ tháng 5/2015 đến tháng 7/2022 thì bị vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị H có đất sát ranh tranh chấp, rào lại, múc mương, chặt toàn bộ cây mít trên đất, không cho vợ chồng ông T quản lý vì cho rằng đất này ông, bà đang có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng ông T, bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/5/2015 giữa vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M với vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L trả lại số tiền đã nhận là 55.000.000 đồng và bồi thường giá trị đất, tổng cộng là 420.000.000 đồng. Yêu cầu vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị H bồi thường giá trị 17 cây mít là 9.690.000 đồng.

- *Bị đơn ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thành T2 thống nhất trình bày:*

Ông T1 và bà L thừa nhận một phần lời trình bày của nguyên đơn về việc vào ngày 06/5/2015 vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M diện tích đất 552,2m², đất tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá là 55.000.000 đồng, có viết giấy tay đã nhận tiền, giao đất; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất do vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị H từ năm 2013. Sau khi chuyển nhượng giao đất cho vợ chồng ông T thì vợ chồng ông T đã trồng tiêu, trồng cà phê bị chết, rồi chuyển qua trồng cây mít trên đất; vợ chồng ông T liên tục quản lý, canh tác,

chăm sóc cây trồng trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1 từ tháng 5/2015 đến tháng 7/2022 thì bị vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị H tranh chấp. Phía vợ chồng ông T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, vợ chồng ông T đã sử dụng đất ổn định trong nhiều năm, trách nhiệm của vợ chồng ông T1 đã xong nên không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông T; trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/5/2015 giữa vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M với vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L vô hiệu thì vợ chồng ông T1 đồng ý trả lại 55.000.000 đồng đã nhận đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T phải giao trả lại diện tích đất 552,2m² đã nhận từ vợ chồng ông T1.

- Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn B và bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Khắc N và bà Vũ Thị Hồng T3 thống nhất trình bày:

Toàn bộ diện tích đất rẫy tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị H có nguồn gốc tự khai phá từ năm 1996 trồng cây điều, cây tiêu trên đất, tiêu bị chết đến năm 2017 tiến hành trồng cây mít, cây sầu riêng xen trên đất. Trong thời gian qua ông B, bà H không sang nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà L đối với phần đất mà Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ là 552,2m². Năm 2015, vợ chồng ông T1 có xin vợ chồng ông B làm chòi trên đất để tiện canh tác rẫy cho gần, khoảng 03 tháng sau thì dời đi; sau đó vợ chồng ông T đi nhờ trên đất, đến tháng 6/2022 thì vợ chồng ông B rào lại không cho vợ chồng ông T đi lại. Toàn bộ diện tích đất rẫy 7.955m² tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước lâu nay ông B, bà H không cho ai quản lý, canh tác. Vợ chồng ông B, bà H sinh sống tại địa phương xã Đ, huyện B trực tiếp quản lý đất. Về số lượng cây mít trên diện tích đất 552,2m² là do ông B, bà H trồng và chăm sóc, đến tháng 6/2022 thì ông B, bà H chặt bỏ, tổng cộng là 17 cây. Với yêu cầu của vợ chồng ông T, vợ chồng ông B không đồng ý. Về tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền chị T3 giao nộp 01 bản vi bằng, 05 tờ xác nhận của anh Trần Văn K, anh Phương Văn B1, anh Trần Xuân H1, anh Nguyễn Thanh T4, chị Phạm Thị H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/5/2015 giữa vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M với vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu; buộc vợ chồng ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L liên đới trả cho ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M số tiền 55.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 365.000.000 đồng; tổng cộng là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc vợ chồng ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị H liên đới bồi thường cho vợ chồng ông Đặng Văn T, bà Vũ Thị M số tiền 9.690.000 đồng (Chín triệu sáu trăm chín mươi ngàn đồng).

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

Ngày 01/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn B kháng cáo Bản án số 04/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ngày 02/02/2024, Bị đơn ông Trần Thanh X1 và bà Nguyễn Thị L kháng cáo Bản án số 04/2024/DS-ST ngày 23/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn sửa đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ án sơ thẩm để giải quyết lại do cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn cung cấp nội dung đoạn ghi âm và xác định tiếng nói của nguyên đơn Đặng Văn T chứng minh ông T biết nguồn gốc thửa đất là do ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Văn B.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng T3 thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Vũ Văn B và Nguyễn Thị H bồi thường số tiền 9.690.000 đồng, do đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H nên ông B, bà H có quyền quản lý, sử dụng và mít là do ông B trồng nên ông có quyền chặt; ông Nguyễn Khắc N là chồng của bà T3 cũng là người đại diện cho ông B, bà H ở cấp sơ thẩm xác định ông là người chặt hai hàng mít trên đất tranh chấp và ở hai mặt còn lại của thửa đất gia đình ông (trừ mặt giáp đường) đều có trồng 01 hàng mít.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Ông T khởi kiện yêu cầu ông B, bà H bồi thường thiệt hại nhưng Tòa án sơ thẩm xác định ông B, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Điều 68, 73 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự, lẽ ra phải xác định ông B, bà H là bị đơn.

Thời điểm các bên lập giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận, đến năm 2017 đất được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà H nhưng Tòa án chưa xác minh rõ quá trình kê khai, đo đạc, xác minh hiện trạng khi cấp giấy chứng nhận cho bà H, có việc nguyên

đơn ông T, bà M canh tác trên thửa đất hay không. Mặc dù bị đơn không yêu cầu giải quyết mối quan hệ chuyển nhượng giữa bị đơn với ông B, nhưng ông T1 đã có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì yêu cầu trả lại đất cho bị đơn, nhận thấy đây là yêu cầu phản tố của bị đơn, việc giải quyết yêu cầu này liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn nhưng Toà án sơ thẩm chưa hướng dẫn đương sự làm đơn yêu cầu để giải quyết trong vụ án là chưa thực hiện đúng quy định tại các điều 72 và 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, dẫn đến không giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Ngày 15/8/2023, Toà án sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp, nhưng nội dung thẩm định không thể hiện được diện tích tranh chấp, chưa mô tả hiện trường; nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, phần trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa và biên bản định giá, nội dung bản án sơ thẩm có mâu thuẫn về số lượng cây mít; mặc khác nguyên đơn yêu cầu định giá 10 cây mít 07 năm tuổi bị chặt nhưng không có tài liệu thể hiện số lượng cây bị chặt, thời gian trồng, chăm sóc, thực trạng cây trồng khi bị chặt bỏ..., Hội đồng định giá cũng không có văn bản khảo sát giá của tài sản cùng loại hoặc tài sản có cùng tính năng, tiêu chuẩn kỹ thuật để xác định giá là có vi phạm Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 về nguyên tắc định giá tài sản.

Tại thời điểm hai bên ký giấy thoả thuận, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thoả thuận vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 và không đủ diện tích tối thiểu để tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Toà án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể tại thời điểm giao kết các bên đều biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lỗi của các bên là như nhau, Toà án xác định lỗi hoàn toàn thuộc bị đơn và buộc bị đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại là không đúng. Mặt khác, do không thụ lý yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất; không làm rõ có hay không thoả thuận chuyển nhượng giữa ông B với ông T1 nên không giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ được có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với ông T1, bà L; những người làm chứng đều không chứng kiến việc ông B hay ông T trồng cây mít; biên bản xem xét thẩm định vi phạm quy định như đã phân tích ở trên; các đương sự không chứng minh được ai là người trồng cây mít, số lượng và thực trạng cây trồng nên chưa có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại về tài sản.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L và đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn B làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Trần Xuân T1 và Nguyễn Thị L, nhận thấy:

[2.1] Cả ông Trần Xuân T1, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T5, bà Vũ Thị M đều xác nhận tháng 6 năm 2015 hai bên có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 06m x 90m = 540m² vì phía sau hai cạnh dài không đồng đều, thỏa thuận sang nhượng chiều dài hết đất (theo sơ đồ đo đạc thẩm định là 552,2m²) tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá là 55.000.000 đồng, có viết giấy tay ông T5, bà M đã giao tiền, nhận đất sử dụng đến tháng 7 năm 2022 thì bị ông B, bà H chặt cây, tranh chấp đất. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Xuân T1 và Nguyễn Thị L xác định nguồn gốc đất là được ông B, bà H chuyển nhượng nên nếu Tòa án tuyên hợp đồng giữa ông bà với ông T5, bà M vô hiệu thì yêu cầu ông T5, bà M phải trả lại đất cho ông bà, và hiện đất đang bị ông B và bà H quản lý, sử dụng. Lẽ ra, Tòa án sơ thẩm phải có văn bản thông báo cho ông T1, bà L biết về quyền yêu cầu độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L với ông B, bà H để xem xét, giải quyết trong cùng một vụ án; trường hợp ông T1, bà L không yêu cầu thì Tòa án mới tách tranh chấp này thành vụ án khác. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không thông báo, hướng dẫn cho ông T1 và bà L mà đưa vụ án ra xét xử làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà L được quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 02/11/2017, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 849256, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01425 với diện tích 7.955m² (trong đó có 552,2m² ông T1 chuyển nhượng cho ông T5 và ông T5 đang sử dụng làm đường đi và trồng cây trên đất) nhưng Tòa án không xác minh làm rõ việc đo đạc, xác định hiện trạng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B có đúng trình tự, thủ tục hay không để xem xét đánh giá và xác định quyền sử dụng đất của ai là thu thập chứng cứ không đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định trước đây ông B, bà H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai người, đất mỗi người có chiều ngang 06 mét và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó nếu có căn cứ xác định ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 thì Tòa án có thể xem xét kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định.

[2.3] Như vậy, ông T5 và bà M quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 2015 cho đến năm 2022 mà không có tranh chấp, việc quản lý sử dụng đất này phù hợp với phần trình bày của ông T1, bà L và những người làm chứng cho thấy việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5 với ông T1 đã thực hiện xong. Ông B, bà H cho rằng đất mình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chặt cây và tranh chấp đất, lẽ ra Toà án phải hướng dẫn đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện ngày 25/8/2022 mà Toà án nhân dân huyện Bù Đăng đã thụ lý tại Thông báo số 268/TB-TA ngày 21/11/2022 để xem xét công nhận quyền sử dụng đất này thuộc ông B hay ông T5, nếu xác định đúng đất của ông B thì sẽ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T5 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ngược lại sẽ công nhận quyền sử dụng đất cho ông T5. Toà án sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T5 với ông T1 và tách tranh chấp giữa ông T1 với ông B là không triệt để và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.4] Ngoài ra, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của cấp sơ thẩm cũng không đúng, bởi khi hợp đồng vô hiệu do đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên đều có lỗi, cụ thể ông T5 và bà M đều biết thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên lỗi các bên là như nhau nhưng Toà án xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn là không chính xác.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn B, xét thấy:

[3.1] Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày ngày 20/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T5 yêu cầu ông Vũ Văn B và bà Nguyễn Thị H phải bồi thường 35 cây điều với số tiền là 30.000.000 đồng nhưng Tòa án xác định ông B và bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 72 và của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2023, ông T5 xác định trồng 35 cây mít, ở biên bản làm việc ngày 01/3/2023 tại thôn E, xã Đ ông T5 xác định chỉ còn sống 10 cây, nhưng tại phiên toà ông xác định 17 cây là mâu thuẫn trong khi đó Toà án không tiến hành thu thập chứng cứ là biên bản làm việc của Công an xã Đ 10 tại thời điểm cây bị chặt là bao nhiêu cây, ở vị trí nào hoặc khi xem xét thẩm định Toà án không xác định số cây mít dựa trên số gốc cây còn lại... trong khi đó, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện nội dung liên quan đến số cây mít. Cả ông T5, bà M và ông B, bà H đều cho rằng mình là người trồng và cả hai bên đều có người làm chứng cho việc mình là người trồng nhưng không ai chứng kiến người nào trồng (ông H3 tại biên bản ghi lời khai thì xác định có chứng kiến nhưng trong biên bản đối chất lại xác định không). Biên bản xem xét thẩm định không thể hiện được những nội dung liên quan đến cây mít nhưng khi định giá, Hội đồng định giá lại áp giá 570.000 đồng/cây mít 07 năm tuổi, trong khi theo lời khai ông T5 thì mít ông trồng chỉ có 05 năm (từ

2017 đến 2022) không phù hợp, giá cây mít không chính xác gây bất lợi cho ông B, bà H, do đó việc thu thập chứng cứ không đầy đủ.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần huỷ Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bà Đăng, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị huỷ nên các đương sự không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh X1, bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn B,

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bà Đăng, tỉnh Bình Phước.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Bà Đăng để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Vũ Văn B không phải chịu, được trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bà Đăng, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009036 ngày 02 tháng 02 năm 2024.

- Ông Trần Xuân T1 và bà Nguyễn Thị L không phải chịu, được trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bà Đăng, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009046 ngày 27 tháng 02 năm 2024.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Bà Đăng;
- TAND, VKS huyện Bà Đăng;

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

- Các đương sự;
- Lưu: HSVÀ, Tổ HCTP, Tòa DS.

(Đã ký)

Trần Văn Nhum