TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **172**/2023/DS-PT
Ngày: 08-8-2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đòi lại tài sản, và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Thanh Bình

Ông Nguyễn Trung Hưng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Trần Linda - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 08 tháng 08 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2023/TLPT-DS ngày 15/3/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân TP. Long Khánh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2023/QĐ-PT ngày 14/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 404/2023/QĐ-PT ngày 12/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Khu phố N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nông Văn H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số G đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2019)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1965.

3.2. Bà Nguyễn Thùy T, sinh năm 1988.

3.3. Bà Nguyễn Thùy T1, sinh năm 1994.

3.4. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1986.

3.5. Bà Nguyễn Thùy T2, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà T1, ông P và bà T2: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu phố N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ông Phan Văn Đ1, sinh năm 1973.

3.7. Bà Lương Thị T3, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: 4 T, phường V, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Bùi Thanh X, sinh năm 1982

3.9. Bà Nguyễn Thị Thùy T4, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số C đường N, tổ H, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.10. Ông Trần Công T5, sinh năm 1968.

3.11. Bà Nguyễn Thị Kim P1, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Khu phố S, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.12. Bà Trương Thị T6, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu phố N, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà T6: Luật sư Nguyễn Đức Đ2 –Văn phòng luật sư Nguyễn Đức Đ2, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ là ông Nông Văn H đại diện trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 177610 được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 28/7/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thùy T2, chị Nguyễn Thùy T, chị Nguyễn Thùy T1 và anh Nguyễn Tấn P. Bà Lê Thị H1 là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2014 của Ủy ban nhân dân xã S.

Ngày 06/3/2018, bà Lê Thị H1 và các con là Nguyễn Thùy T2, Nguyễn Thùy T, Nguyễn Thùy T1, Nguyễn Tấn P tự ý sang nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 tại phường S với diện tích 5.433,2 m^2 cho ông Nguyễn Bá Q với giá tiền 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập giấy tay và ông Q đã giao hai lần với số tiền 150.000.000 đồng. Do bà H1 chỉ là người đại diện đứng tên trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nhưng khi chuyển nhượng không có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Đ, nên bà Đ yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất lập ngày 06/3/2018 vô hiệu. Yêu cầu ông Nguyễn Bá Q trả lại thửa đất 50, tờ bản đồ 07 tại phường S và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 177610 cấp ngày 28/7/2014.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q yêu cầu bà Đ, bà H1 cùng các con của bà H1 phải thanh toán lại tiền mua đất, công sức bảo quản, giữ gìn tôn tại làm tăng giá trị đất và tiền cây trồng trên đất thì bà Đ không đồng ý vì bà H1 và các con của bà H1 tự ý chuyển nhượng cho ông Q mà không có sự đồng ý của bà.

** Bị đơn ông Nguyễn Bá Q trình bày:*

Ngày 06/3/2018, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 tại xã S diện tích 5.433,2 m^2của bà Lê Thị H1. Khi chuyển nhượng có bà Lê Thị H1 và các con là Nguyễn Thùy T2, Nguyễn Thùy T, Nguyễn Thùy T1, Nguyễn Tấn P ký tên vào giấy sang nhượng đất. Ông có giao cho bà H1 hai lần tiền là 150.000.000 đồng và bà H1 có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ. Hai bên thỏa thuận sau khi ký giấy sang nhượng tại Phòng Công chứng sẽ giao số tiền còn lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, ông đồng ý tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 06/3/2018 giữa ông và bà Lê Thị H1 cùng bốn người con của bà H1 vô hiệuvới điều kiện gia đình bà H1 phải trả cho ông công sức cải tạo, trồng cây lên thửa đất với số tiền là 2.000.000.000 đồng

Tại đơn phản tố ngày 21/12/2021, ông yêu cầu: Bà Đ, bà H1 cùng các con của bà H1 phải thanh toán lại tiền mua đất, công sức bảo quản, giữ gìn tôn tại làm tăng giá trị đất và tiền cây trồng trên đất với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 19/8/2022, ông đồng ý tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 06/3/2018 giữa ông và bà Lê Thị H1 cùng bốn người con của bà H1 vô hiệu với điều kiện bà H1 phải trả lại 40% giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 136/TĐG-CT ngày 25/5/2022 của Công ty Cổ phần T9 tương ứng với số tiền 2.300.000.000 đồng. Đồng thời, ông đề nghị rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Đ, bà H1 cùng bốn người con của bà H1 phải thanh toán công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất cùng cây trồng trên đất.

Ngày 29/8/2022, ông có đơn thay đổi ý kiến về việc không rút yêu cầu phản tố mà sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố: Đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 tại xã S. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/3/2018 vô hiệu thì ông yêu cầu bà Đ, bà H1 và các con của bà H1 thanh toán công sức, bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất, cây trồng trên đất và số tiền cọc 150.000.000 đồng tương đương 42,85% tổng giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá 136/TĐG-CT ngày 25/5/2022 của Công ty Cổ phần T9, với số tiền là: 2.479.815.200 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q đề nghị rút yêu cầu về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ngày 06/3/2018.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 đồng thời là người đại diện theo ủy chuyền của bà Nguyễn Thùy T2, bà Nguyễn Thùy T, bà Nguyễn Thùy T1, ông Nguyễn Tấn P do bà H1 đại diện trình bày:*

Ngày 06/3/2018, bà và các con có sang nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 tại phường S với diện tích 5.433,2m^2 cho ông Nguyễn Bá Q với giá tiền 350.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập giấy tay và ông Q đã giao trước số tiền 50.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau đó do ông Q không thanh toán số tiền còn lại như thỏa thuận nên bà yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 06/3/2018 vô hiệu. Yêu cầu ông Nguyễn Bá Q trả lại thửa đất 50, tờ bản đồ 07 tại phường S và giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 177610 cấp ngày 28/7/2014. Bà chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất cùng cây trồng trên đất cho ông Q; vì năm 2015, gia đình bà đã cho ông Q mượn thửa đất 50, tờ bản đồ 07 tại xã S để canh tác và thu hoa lợi, trên đất có cây điều và cà phê đã cho thu hoạch, ông Q trồng thêm một số cây trồng trên đất là sau khi xảy ra tranh chấp.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh X trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị Thùy T4 là chủ sở hữu đất đối với thửa đất 19, tờ bản đồ 07 tại phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất của vợ chồng ông giáp ranh với thửa đất 50, tờ bản đồ 07 mà bà Đ và ông Q đang tranh chấp.

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2498/2021 ngày 08/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L thì hiện trạng thửa đất 50, tờ bản đồ 07 có lấn sang thửa đất 19, tờ bản đồ 07 với diện tích 31,1 m^2. Hiện tại ông không có tranh chấp và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T5 và bà Nguyễn Thị Kim P1 trình bày*:

Vợ chồng ông là chủ sở hữu thửa đất 49, tờ bản đồ 07 tại khu phố S, phường S. Ranh giới thửa đất mà vợ chồng ông đang quản lý đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Việc chênh lệch giữa ranh giới thực tế và ranh giới trong bản đồ địa chính là do biến động quá trình đo vẽ. Vợ chồng ông không có tranh chấp về ranh mốc đối thửa đất 50, tờ bản đồ 07 tại phường S. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các buổi làm việc và các phiên tòa xét xử.

** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T6 trình bày*:

Ngày 06/3/2018, chồng bà là ông Nguyễn Bá Q có nhận chuyển nhượng của mẹ con bà Lê Thị H1 với diện tích hơn 5 sào đất tại ấp S, xã S. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà có cải tạo lại đất và trồng cây trên đất. Bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với điều kiện bà Đ phải thanh toán cho ông Q số tiền mà ông Q yêu cầu.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DSST ngày 26/9/2022 của TAND TP. Long Kháng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/3/2018 giữa bà Lê Thị H1; chị Nguyễn Thùy T2; chị Nguyễn Thùy T; chị Nguyễn Thùy T1 và anh Nguyễn Tấn P đối với ông Nguyễn Bá Q vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Bá Q và bà Trương Thị T6 phải trả lại thửa đất 50, tờ bản đồ 07 tại phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 177610 cấp ngày 28/7/2014 cho bà Nguyễn Thị Đ; bà Lê Thị H1; chị Nguyễn Thùy T2; chị Nguyễn Thùy T; chị Nguyễn Thùy T1 và anh Nguyễn Tấn P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Bá Q đối với bà Nguyễn Thị Đ; bà Lê Thị H1; chị Nguyễn Thùy T2; chị Nguyễn Thùy T; chị Nguyễn Thùy T1 và anh Nguyễn Tấn P về việc "Bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị đất và tài sản gắn liền với đất"

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị H1, chị Nguyễn Thùy T2; chị Nguyễn Thùy T; chị Nguyễn Thùy T1 và anh Nguyễn Tấn P phải liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Bá Q và bà Trương Thị T6 số tiền 1.548.230.000 đồng (một tỉ năm trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm ba mươi nghìn đồng).

Tách và giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Đ đối với bà Lê Thị H1 cùng bốn người con của bà H1 khi có yêu cầu.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 10/10/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý liên đới bồi thường do giao dịch dân sự vô hiệu, không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

* Ngày 10/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Bá Q kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn và người liên quan về phía nguyên đơn bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với mức 2.479.815.200đ.

* Ngày 10/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xác định giao dịch ngày 06/3/2018 với ông Q là hợp đồng đặt cọc.

**** Phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn*:**

Ông Q là người giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 tại phường S với bà H1 và 04 người con của bà H1. Khi giao kết, ông Q không biết có bà Nguyễn Thị Đ cũng là chủ sử dụng, nên ông Q là người mua ngay tình, do đó không phải là người có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu. Đối với người dân do hạn chế về nhận thức nên không phân biệt được giữa đặt cọc và chuyển nhượng có sự khác nhau, với người dân như ông Q thì giấy sang nhượng ngày 06/3/2018 là Hợp đồng chuyển nhượng và ông đã thanh toán 1 phần.

Về đóng góp công sức trên đất: Ông Q là lao động chính trong gia đình, bà T6 thì già yếu, còn những người còn lại trong gia đình ông Q chỉ phụ giúp thêm về công sức khi ông Q cần chứ không được tính là có công đóng góp gì đối với thửa đất này cả.

Từ các lý do trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 06/3/2018, yêu cầu bị đơn giao trả thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại tiền mua đất và công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất và cây trồng trên đất.

Ngày 06/3/2018, bà Lê Thị H1 cùng bốn người con của bà H1 có viết giấy tay sang nhượng cho ông Nguyễn Bá Q toàn bộ thửa đất trên với giá 350.000.000 đồng, hai bên thống nhất đặt cọc trước số tiền là 50.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi ký giấy sang nhượng tại phòng Công chứng thì ông Q trả đủ số tiền còn lại. Đến ngày 04/9/2018 bà H1 nhận tiếp số tiền lần 2 là 100.000.000 đồng và giao cho ông Q bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó cần xác định số tiền 100.000.000 đồng này cũng là tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 tại phường S. Như vậy, tổng số tiền mà ông Q đặt cọc cho bà H1 là 150.000.000 đồng. Các bên chưa thực hiện việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc vì vậy cần xác định lại quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán công sức tôn tạo giá trị đất và cây trồng".

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q cho rằng các con của ông Q cũng có công sức cùng vợ chồng ông trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất và cây trồng trên đất, cần được xem xét khi giải quyết vụ án. Đây là tình tiết mới làm phát sinh tư cách tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông Q yêu cầu bà Đ, bà H1 và các con của bà H1 thanh toán công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất và cây trồng trên đất. Ông Q cũng có lời khai sau khi nhận đất thì ông đã thuê máy san ủi mặt bằng, đào hố trồng cây sầu riêng, bưởi, chuối, mít tuy nhiên Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ chi phí san ủi mặt bằng, cải tạo đất là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án theo yêu cầu của đương sự là thu thập chưa đầy đủ.

Do quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên việc Tòa cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác. Bên cạnh đó, việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đ phải liên đới với bà H1 và các con thanh toán cho ông Q và bà T6 số tiền 1.548.230.000 đồng cũng không đúng bởi lẽ bà Đ không biết và không tham gia việc đặt cọc giữa ông Q, bà H1 và các con của bà H1.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà Đ được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới cần đưa thêm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; bên cạnh đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, áp dụng pháp luật không đúng để giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần phải hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Kháng cáo của các đương sự là có cơ sở để chấp nhận một phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Các đương sự Nguyễn Thị Đ, Phạm Bá Q1, Lê Thị H1 nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét kháng cáo:

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã có những sai sót sau:

[2.1] Về người tham gia tố tụng

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 2498/2021 ngày 08/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L (BL 82), hiện trạng sử dụng của thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 phường S đang do gia đình ông Q1 bà T6 quản lý đã lấn sang các thửa 18, 19, 20, 21, 22, 49, 51 liền kề cùng tờ bản đồ 07, phường S. Việc cấp sơ thẩm đưa các chủ sử dụng đất trên vào tham gia tố tụng là cần thiết.

Cấp sơ thẩm cũng đã thu thập lấy lời khai của các ông bà gồm ông Bùi Thanh X, bà Nguyễn Thị Thùy T4 là chủ sở hữu đất đối với thửa đất 19; ông Trần Công T5 và bà Nguyễn Thị Kim P1 là chủ sở hữu thửa đất 49; ông Q1, bà T6 là bị đơn đồng thời là chủ sử dụng thửa 51. Các đương sự này nhất trí với kết quả đo vẽ, không có tranh chấp gì về diện tích bị chồng lấn.

Tuy nhiên, chủ sử dụng các thửa 18, 20, 21, 22 cùng tờ bản đồ 07, phường S liền kề chưa được xác minh làm rõ, chưa được đưa làm tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng. Đối với ông Phan Xuân Đ3, bà Lương Thị T3, cấp sơ thẩm xác định là chủ sử dụng các thửa đất 18, 20 nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Đ3, bà T3 theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự mà đưa ra xét xử vắng mặt là vi phạm thủ tục tố tụng.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa ông Q1 khai nại việc các con của ông là Nguyễn Thị Thanh T7, Nguyễn Bá T8 hiện đang cùng quản lý, khai thác thửa đất tranh chấp, có đóng góp công sức vào việc làm tăng giá trị tài sản. Đây là tình tiết mới mà không thể làm rõ tại phiên tòa.

[2.2] Về thu thập, đánh giá chứng cứ:

Ngày 06/3/2018, bà Lê Thị H1 và các con là Nguyễn Thùy T2; Nguyễn Thùy T; Nguyễn Thùy T1, Nguyễn Tấn P lập Giấy sang nhượng đất với ông Nguyễn Bá Q. Nội dung chuyển nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ 07 phường S với giá 350.000.000đ. Cùng ngày, ông Q giao số tiền cọc là 50.000.000đ, thỏa thuận số tiền còn lại thanh toán khi lập Hợp đồng tại phòng công chứng. Ngày 04/9/2018 bà H1 nhận thêm 100.000.000đ từ vợ ông Q là bà T6.

Trong quá trình xét xử sơ thẩm, bà H1 khai mượn số tiền 100.000.000đ trên còn phía ông Q cho rằng đó tiền chuyển nhượng đất. Trong quá chình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, tại bản khai ngày 18/5/2023, bị đơn ông Q thay đổi lời khai xác nhận số tiền 100.000.000đ trên vẫn là tiền cọc, khẳng định việc thanh toán chỉ thực hiện khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Lời khai này mâu thuẫn với các lời khai trước đây của ông Q. Đây là tình tiết cần được đối chất làm rõ do có thể ảnh hưởng đến việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như đường lối giải quyết vụ án mà không thể bổ sung tại phiên tòa.

Từ các phân tích trên, do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, phát sinh nhiều tình tiết mới có thể làm thay đổi về quan hệ pháp luật tranh chấp, đường lối giải quyết mà không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm do đó chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[4] Về phát biểu tranh luận của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Trình bày của luật sư không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai: Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đ, bị đơn ông Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1

Căn cứ 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 và Lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân TP. Long Khánh, giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân TP. Long Khánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị H1 theo biên lai thu số 6180 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Long Khánh.

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

Nơi nhận:
- VKSND T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện;
- TAND huyện;
- Đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Công Sự