

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày 25-4-2019

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Ngọc Ba

Bà Nguyễn Thị Xuân Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Long - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án số 10/2018/TLPT-DS ngày 6 tháng 2 năm 2018 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2019/QĐ-PT ngày 4 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trần Đình T và chị Nguyễn Thị Phương Th; địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn CS, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Anh Trần Đình T ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Phương Th tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 15-3-2016).

Chị Th có mặt.

Bị đơn: Anh Trần Hữu D và chị Hoàng Thị Th1; địa chỉ: Thôn 19, xã I, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Anh Trần Hữu D vắng mặt, chị Hoàng Thị Th1 có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn T1 và chị Hoàng Thị H; địa chỉ: Thôn An Lộc, xã I, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Anh Nguyễn Văn T1 và chị Hoàng Thị H có mặt.

- Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị C1; địa chỉ: Thôn A, xã I, huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Anh Nguyễn Văn C có mặt, chị Nguyễn Thị C1 vắng mặt.

- Anh Phạm Đức Th2 và chị Nguyễn Thị M; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Anh Phạm Đức Th2 và chị Nguyễn Thị M vắng mặt.

3. *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 và anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H.

NHẬN THẤY:

Theo Bản án sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện CS thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là anh Trần Đình T và chị Nguyễn Thị Phương Th trình bày:

Ngày 8-4-2015, họ nhận chuyển nhượng 5.985m² đất thuộc thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 82 tại làng Ka (nay là thôn An Lộc), xã I, huyện CS, tỉnh Gia Lai từ anh Phạm Đức Th2. Khi đó anh Th2, chị M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 882596 do Ủy ban nhân dân huyện CS cấp ngày 21-2-2008. Đến ngày 11-6-2015, họ được Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 407636 mang tên Trần Đình T, Nguyễn Thị Phương Th.

Sau khi nhận chuyển nhượng, họ vào canh tác thì biết anh Trần Hữu D, chị Hoàng Thị Th1 đang canh tác bất hợp pháp trên thửa đất trên.

Nay, họ yêu cầu anh D, chị Th1 phải trả lại 5.985m² đất nói trên.

Bị đơn là anh Trần Hữu D và chị Hoàng Thị Th1 trình bày :

Ngày 5-3-2012, họ nhận chuyển nhượng 5.985m² đất thuộc thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 82 tại làng Ka, xã I, huyện CS từ anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H với giá là 174.000.000 đồng và đã trả trước 150.000.000 đồng, tài sản trên đất có 624 cây cà phê. Hai bên chỉ viết giấy tay. Vợ chồng anh T1 hẹn ba tháng sau sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để anh chị đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó anh T1, chị H không thực hiện. Họ sử dụng đất từ năm 2012 đến năm 2015 không tranh chấp với ai. Đến tháng 8-2015, khi Ủy ban nhân dân xã I mời lên hòa giải thì họ mới biết chị Th, anh T đã mua thửa đất trên từ anh Th2, chị M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, họ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu phải trả đất cho nguyên đơn thì họ yêu cầu vợ chồng anh T1 phải trả 150.000.000 đồng tiền mua đất và bồi thường 200.000.000 đồng là giá trị 624 cây cà phê.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Anh Nguyễn Văn T1 và chị Hoàng Thị H trình bày:*

Ngày 6-10-2009, họ mua 5.985m² đất (thửa số 9a, tờ bản đồ số 82 tại làng Ka, xã I) từ anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 với giá 90.000.000 đồng. Hai bên lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực nhưng có người làm chứng là anh Hùng. Họ chăm sóc hơn 600 cây cà phê mà không trồng gì thêm. Ngày 5-3-2012, họ bán lô đất trên cho anh D, chị Th1 với giá 174.000.000 đồng, đã giao trước 150.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi hoàn tất thủ tục. Việc anh Th2, chị M bán thửa đất trên cho anh T, chị Th thì họ không biết.

Họ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Nếu bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn thì họ yêu cầu vợ chồng anh C phải trả lại cho họ 80.000.000 đồng tiền mua đất và bồi thường 160.000.000 đồng là giá trị 624 cây cà phê.

- Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị C1 trình bày:

Ngày 15-7-2009, họ mua 5.985m² đất (thửa 9a, tờ bản đồ số 82 tại làng Ka, xã I) từ anh Phạm Đức Th2 với giá 70.000.000 đồng, khi chuyển nhượng trên đất chưa trồng gì và hai bên chỉ lập giấy sang nhượng rẫy viết tay, không có công chứng, chứng thực, nhưng có người làm chứng là anh Nguyễn Văn T1. Sau khi mua đất, họ đã trồng 624 cây cà phê.

Ngày 6-10-2009, họ bán thửa đất và 624 cây cà phê cho anh T1, chị H với giá 90.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy sang nhượng đất viết tay, không có công chứng, chứng thực, nhưng có người làm chứng là anh Hùng. Anh T1, chị H chăm sóc 624 cây cà phê và không trồng trọt gì thêm trên đất.

Họ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Nếu bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn, thì họ yêu cầu anh Phạm Đức Th2 phải trả lại 60.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và bồi thường 170.000.000 đồng là giá trị 624 cây cà phê.

- Anh Phạm Đức Th2 trình bày:

Ngày 15-7-2009, anh bán 5.985m² đất (thửa số 9a, tờ bản đồ số 82 tại làng Ka, xã I) cho vợ chồng anh C, chị C1 với giá 70.000.000 đồng, trên đất không có cây trồng. Đất đó đã được Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 882596 ngày 21-2-2008 mang tên Phạm Đức Th2 và Nguyễn Thị M nhưng hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực.

Ngày 8-4-2015, anh tiếp tục bán lô đất trên cho vợ chồng anh T, chị Th. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện CS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T và chị Th.

Chỉ có một mình anh bán đất vì sau khi ly hôn, chị M đã ủy quyền cho anh nên anh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng ủy quyền số 183, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 30-3-2015.

Anh C, chị C1 yêu cầu anh phải trả 60.000.000 đồng tiền mua đất và bồi thường 170.000.000 đồng (giá trị 624 cây cà phê), anh chấp nhận trả lại 60.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi của ngân hàng từ khi anh nhận tiền đến nay. Anh không đồng ý bồi thường 170.000.000 đồng vì anh C, chị C1 đã được hưởng thu hoạch từ số cà phê này nên không có thiệt hại gì.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về đất: Xác định thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 82 tại thôn An Lộc, xã I, huyện CS có diện tích thực tế là 6.634,4m²; tứ cận như sau: Đông giáp đất trống gần suối, có chiều dài 45,7 m; Tây giáp đường hiện trạng (rộng 7m) có chiều dài 41,8m; Nam giáp đất ông Nguyễn Soạn có chiều dài 150 m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Biên có chiều dài 151,2m.

Về tài sản trên đất: Có 570 cây cà phê trồng năm 2009, kinh doanh năm thứ 5 và 50 cây cà phê trồng năm 2012, đang cho thu bói.

Kết quả định giá:

Giá trị đất tranh chấp là 199.032.000 đồng.

Giá trị tài sản trên đất (570 cây cà phê trồng năm 2009 và 50 cây cà phê trồng năm 2012) là 145.845.000 đồng.

Tổng cộng là 344.517.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 25/2017/DSST ngày 28 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 127, Điều 137, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; **Điều 48** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị Phương Th.

Buộc anh Trần Hữu D, chị Hoàng Thị Th1 phải trả lại cho anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị Phương Th quyền sử dụng thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 82 tại thôn An Lộc, xã I, huyện CS, diện tích thực tế là 6.634,4m², theo giấy chứng nhận là 5.985m² có ranh giới và kích thước, tứ cận như sau: Đông giáp đất trồng gần suối, có chiều dài 45,7 m; Tây giáp đường hiện trạng (rộng 7m) có chiều dài 41,8m; Nam giáp đất ông Nguyễn Soạn có chiều dài 150 m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Biên có chiều dài 151,2m.

Tài sản trên đất gồm 570 cây cà phê trồng năm 2009 kinh doanh năm thứ 5 và 50 cây cà phê trồng năm 2012 đang cho thu bói.

Anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị Phương Th có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh Trần Hữu D, chị Hoàng Thị Th1 72.922.500 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hữu D, chị Hoàng Thị Th1.

Buộc anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho anh Trần Hữu D, chị Hoàng Thị Th1 222.922.500 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H.

Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H 152.922.500 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị M trả lại 60.000.000 đồng và bồi thường giá trị của 624 cây cà phê là 170.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1.

Buộc anh Phạm Đức Th2 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 169.383.750 đồng.

5. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 3.600.000 đồng.

Anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị Phương Th tự nguyện chịu toàn bộ số tiền nói trên, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản đã nộp là 3.600.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền thỏa thuận, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 7-1-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền lợi của họ.

Ngày 11-1-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền lợi của họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Người kháng cáo giữ kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- **Kiểm sát viên đề nghị** Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; việc thu thập chứng cứ và chứng minh không đúng, không đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cụ thể:

1.1. Chị M và anh Th2 là vợ chồng, nhưng đã ly hôn ngày 19-3-2014.

Lô đất 5.985m² thuộc thửa đất số 9a, tờ bản đồ số 82 tại thôn An Lộc, xã I, huyện CS do anh Th2 và chị M mua trong thời kỳ hôn nhân, nên đây là tài sản chung của hai người này và họ đã được Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 882596 ngày 21-2-2008.

Ngày 15-7-2009, anh Th2 bán lô đất trên cho vợ chồng anh C, chị C1 với giá 70.000.000 đồng; lúc này, trên đất không có tài sản, các bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Sau khi mua đất, anh C và chị C1 trồng 624 cây cà phê.

Ngày 6-10-2009, anh C và chị C1 bán lô đất và 624 cây cà phê đó cho vợ chồng anh T1, chị H với giá 90.000.000 đồng, các bên cũng chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Anh T1, chị H chăm sóc 624 cây cà phê này mà không trồng thêm cây nào khác.

Ngày 5-3-2012, anh T1, chị H bán lô đất cùng 624 cây cà phê cho vợ chồng anh D, chị Th1 với giá 150.000.000 đồng.

Do các bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức theo quy định, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 882596 do Ủy ban nhân dân huyện CS cấp ngày 21-2-2008 vẫn do anh Th2 và chị M đứng tên chủ sử dụng đất.

Ngày 8-4-2015, anh Th2 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 5.985m² đất nêu trên cho vợ chồng chị Th, anh T; hợp đồng này được lập theo quy

định của pháp luật vì có sự ủy quyền của chị M (*Hợp đồng ủy quyền, bút lục số 184 đến 188*). Anh T và chị Th được Ủy ban nhân dân huyện CS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 407636 ngày 11-6-2015 đối với 5.985m² đất đã mua.

Với tình tiết trên thì chị M chỉ ủy quyền cho anh Th2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T, chị Th chứ không ủy quyền cho anh Th2 tham gia tố tụng.

Tại đơn khởi kiện (*bút lục 82*) do anh C chị C1 nộp để yêu cầu Tòa án buộc anh Th2 và chị M phải trả 60.000.000 đồng tiền mua đất và phải bồi thường 170.000.000 đồng (*giá trị 624 cây cà phê*). Đơn này không phải là căn cứ duy nhất để Tòa án xác định chị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì nếu không có yêu cầu của anh C, chị C1 đối với chị M thì Tòa án vẫn phải đưa chị M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Mặc dù ngày 24-2-2017, anh C có “Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện” (*bút lục 199*) với nội dung anh không yêu cầu chị M phải trả 60.000.000 đồng tiền mua đất và phải bồi thường 170.000.000 đồng (*giá trị 624 cây cà phê*), nhưng việc Tòa án căn cứ vào đơn này để loại bỏ tư cách tố tụng của chị M là không đúng (Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập chị M tham gia tố tụng trong các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 24-2-2017, ngày 3-3-2017, không triệu tập chị M đến phiên tòa sơ thẩm và tại bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác định chị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị M vào tham gia tố tụng, là đã bỏ sót người tham gia tố tụng.

1.2. Mặc dù không đưa chị M vào tham gia tố tụng, nhưng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định “Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh C, chị C1 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả 60.000.000 đồng tiền đất và phải bồi thường giá trị 624 cây cà phê là 170.000.000 đồng”, là không đúng pháp luật.

1.3. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải “trả 5.985 m² đất” mà không có yêu cầu nào khác, nhưng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm lại quyết định buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn “6.634,4 m² đất... Tài sản trên đất gồm 570 cây cà phê trồng năm 2009 kinh doanh năm thứ 5 và 50 cây cà phê trồng năm 2012 đang thu bói”, là vi phạm nghiêm trọng khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Cũng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 72.922.500 đồng, là không có căn cứ và không công bằng (vì nguyên đơn không thể được nhận số cây trồng trên đất có giá trị 145.845.000 đồng khi chỉ thanh toán cho bị đơn 72.922.500 đồng).

1.4. Thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thụ lý để giải quyết yêu cầu của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ thể:

- Yêu cầu phân tố của bị đơn đối với anh T1, chị H: Bị đơn yêu cầu anh T1, chị H phải trả 150.000.000 đồng tiền mà bị đơn đã trả do mua đất và phải bồi thường 200.000.000 đồng (*giá trị của 624 cây cà phê*) trong trường hợp bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu độc lập của anh T1, chị H đối với anh C, chị C1: Anh T1, chị H yêu cầu anh C, chị C1 phải trả 80.000.000 đồng tiền mà họ đã trả do mua đất và phải bồi thường 160.000.000 đồng (*giá trị của 624 cây cà phê*) để họ trả lại tiền cho bị đơn trong trường hợp bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu độc lập của anh C, chị C1 đối với anh Th2, chị M: Anh C, chị C1 yêu cầu anh Th2, chị M phải trả 60 000.000 đồng mà họ đã trả do mua đất của anh Th2 và yêu cầu anh Th2, chị M bồi thường 170.000.000 đồng (*giá trị của 624 cây cà phê*) để họ trả lại tiền cho anh T1, chị H.

Tuy Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định giao dịch mua bán đất giữa anh Th2 với vợ chồng anh C, giữa vợ chồng anh C với vợ chồng anh T1, giữa vợ chồng anh T1 với vợ chồng anh D vô hiệu và xác định lỗi của mỗi bên làm cho hợp đồng vô hiệu của từng giao dịch, nhưng tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố bất cứ giao dịch nào vô hiệu mà vẫn quyết định buộc các đương sự trên hoàn trả tiền mua đất cho nhau, buộc bồi thường thiệt hại như trường hợp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là không đúng pháp luật.

1.5. Như đã nói trên, mặc dù không tuyên bố bất cứ giao dịch nào vô hiệu mà vẫn quyết định buộc các đương sự hoàn trả tiền mua đất cho nhau, buộc bồi thường thiệt hại như trường hợp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại sai lầm trong việc xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hậu quả của giao dịch mua bán đất giữa anh Th2 với vợ chồng anh C, giữa vợ chồng anh C với vợ chồng anh T1, giữa vợ chồng anh T1 với vợ chồng anh D vô hiệu là khác nhau vì tài sản trên đất tại các thời điểm giao dịch khác nhau, cụ thể:

- Khi anh Th2 bán đất cho vợ chồng anh C, trên đất không có cây cà phê.

- Vợ chồng anh C bán đất cho vợ chồng anh T1 năm 2009, thì trên đất có 624 cây cà phê do vợ chồng anh C trồng năm 2009.

- Năm 2012, vợ chồng anh T1 bán đất cho vợ chồng anh D thì trên đất có 624 cây cà phê trồng năm 2009.

Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ giá trị cây cà phê trồng năm thứ nhất (*năm 2009*) để làm căn cứ xác định thiệt hại nhằm giải quyết yêu cầu của vợ chồng anh T1 đối với vợ chồng anh C và giải quyết yêu cầu của vợ chồng anh C đối với anh Th2.

Kết quả thẩm định và định giá tài sản thể hiện tại thời điểm thẩm định và định giá tài sản, trên đất có 570 cây cà phê trồng năm 2009 và 50 cây cà phê trồng năm 2012, tổng cộng là 620 cây, có giá trị 145.845.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định 145.845.000 đồng là hậu quả chung của tất cả các giao dịch nêu trên, là không phù hợp; từ đó, buộc vợ chồng anh T1 phải bồi thường cho vợ chồng anh D 72.922.500 đồng (*145.845.000 đồng x 50% lỗi*), buộc vợ chồng anh C phải bồi thường cho vợ chồng anh T1 72.922.500 đồng (*145.845.000 đồng x 50% lỗi*), buộc anh Th2 Phải bồi thường cho vợ chồng anh C 109.383.750 đồng (*145.845.000 đồng x 75% lỗi*) là không đúng pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[2] Từ các nhận định và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo

là anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H và anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của 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;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai đã xét xử tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa nguyên đơn là anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị Phương Th với bị đơn là anh Trần Hữu D, chị Hoàng Thị Th1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1, anh Phạm Đức Thế.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn T1 và chị Hoàng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn T1, chị Hoàng Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001664 ngày 12-1-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CS, tỉnh Gia Lai.

Anh Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001665 ngày 12-1-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CS, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân huyện CS, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện CS, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

(đã ký)

Phan Tiến Dũng