

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 298/2023/DS-PT

Ngày 12 - 9 - 2023

V/v: “Kiện đòi nhà và đất cho ở nhờ”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 201/2023/DS – PT ngày 10/7/2023 về việc: “Kiện đòi lại nhà và đất cho ở nhờ”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2023/QĐ-PT ngày 01/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2023/QĐ-PT ngày 15/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị L; địa chỉ: Thôn A, xã K1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Lê Thị H1; địa chỉ: Thôn A1, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2021); Có mặt.

+ Ông Trần Minh L1; Có mặt.

+ Ông Trần Minh T1; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023).

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H; địa chỉ: Thôn A1, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Đình D; địa chỉ: Thôn A1, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2022); Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị H2 (Có mặt), ông Nguyễn Văn N1 (Vắng mặt); địa chỉ: Thôn Z, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Bà Nguyễn Thị H3, ông Trần Văn T; địa chỉ: Thôn Y, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Bùi Thị H và người đại diện ủy quyền của bị đơn là ông Lê Đình D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị L là bà Lê Thị H1 trình bày:

Ngày 25/5/2021, bà Vũ Thị L có mua của bà Trần Thị H2 và ông Nguyễn Văn N1 thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.750m², trên đất có 02 ngôi nhà cấp 4 và 01 hồ nuôi cá, địa chỉ thửa đất: Thôn A1, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 15/6/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số DA 385738 mang tên bà Vũ Thị L.

Trước khi bán thửa đất trên cho tôi, bà H2 và ông N1 có cho bà Bùi Thị H ở nhờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi có đề nghị bà H rời khỏi nhà và trả lại đất cho tôi để tôi quản lý và sử dụng nhưng bà H không chịu rời đi.

Việc bà H cố tình ở trong đất và nhà của tôi là trái quy định của pháp luật. Nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H dọn đi nơi khác, trả lại đất và nhà cho gia đình chúng tôi theo đúng như GCNQSDĐ đã cấp.

Bị đơn bà Bùi Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Đình D trình bày:

Mẹ tôi là bà H. Bà H và bà H3 là bạn với nhau. Năm 2014, do cần tiền đáo hạn ngân hàng nên bố mẹ tôi có vay của bà H3 970.000.000 đồng. Khi đáo hạn xong, do không vay lại được tiền của ngân hàng nên bố mẹ tôi không trả được tiền cho bà H3.

Ngày 10/12/2014, bố mẹ tôi viết giấy chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 thửa đất, trong đó có thửa đất hiện nay tôi đang ở (thửa số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.750m²) tại Thôn A1, xã N giá 970.000.000 đồng. Khi viết giấy, bố mẹ tôi thỏa thuận khi nào bố mẹ tôi có tiền thì sẽ chuộc lại thửa đất đã bán. Việc bà H3 được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất bố mẹ tôi đã chuyển nhượng cho bà H3 trước đây thì gia đình tôi không biết.

Nay tôi được Tòa án triệu tập và thông báo việc bà L khởi kiện mẹ tôi để đòi lại nhà và đất cho ở nhờ thì gia đình tôi mới biết thửa đất mẹ tôi đang ở đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ mang tên bà L.

Nguyện vọng của tôi đề nghị Tòa án chia thửa đất theo chiều dọc để gia đình tôi có con đường đi xuống thửa đất số 671, phần đất của bà L được cấp

GCNQSDĐ thì trả đủ cho bà L. Phần đất dư ra theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022 là của gia đình tôi. Nếu bà L không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 và ông Trần Văn T trình bày:

Vợ chồng tôi và vợ chồng ông Lê Hồng S (đã chết), bà Bùi Thị H là hàng xóm. Khoảng năm 2014 hoặc năm 2015, ông S và bà H có vay của vợ chồng tôi 970.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng. Khi vay hai bên thỏa thuận lãi suất 1%/01 tháng và khi nào vay được tiền tại ngân hàng thì vợ chồng ông S, bà H trả lại tiền cho gia đình tôi.

Do không vay được tiền tại ngân hàng nên ngày 08/4/2015, vợ chồng ông S, bà H chuyển nhượng QSDĐ (trong đó có thửa 672) cho vợ chồng tôi để khấu trừ số nợ trên. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được chứng thực tại Văn phòng công chứng Tây Nguyên – Tp. Buôn Ma Thuột, đến ngày 02/6/2015 được UBND huyện K cấp GCN QSDĐ số BN 084332. Ngày 29/3/2018, vợ chồng tôi tặng cho thửa đất trên cho con gái là bà H2, ông N1 và được UBND huyện K chỉnh lý biến động trên GCN QSDĐ.

Ngày 25/5/2021, vì cần vốn làm ăn nên bà H2, ông N1 đã bán thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.750m² tại Thôn A1, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà L với giá 540.000.000 đồng, sau đó được Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCN QSDĐ sang tên bà L.

Từ ngày bà H bán thửa đất trên cho vợ chồng tôi, do bà H không có nhà ở nên tôi có cho bà H ở nhờ trên đất đã bán, khi cho ở nhờ hai bên chỉ nói bằng miệng chứ không lập giấy tờ gì. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1995 (nhà bà H xây), 02 cái giếng nước, 01 cái kho đựng vật liệu và một số cây trồng trên đất. Sau này bà H tự ý xây thêm 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh thì tôi không được biết.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà H trả lại đất và nhà cho ở nhờ là đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 trình bày:

Tôi là con gái của bà Nguyễn Thị H3. Năm 2018, vợ chồng tôi được mẹ tặng cho thửa đất số 672. Ngày 25/5/2021, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng tôi bán thửa đất trên cho bà L giá 540.000.000 đồng. Sau khi làm thủ tục mua bán, tôi có dẫn bà L đến thửa đất để bàn giao đất ngoài thực địa thì bà H không cho với lý do năm 2015, bà H có chuyển nhượng cho mẹ tôi thửa đất số 672 trên. Nhưng do bà H không có chỗ ở nên mẹ tôi có cho bà H ở tạm nếu sau này có ai mua thì bà H sẽ giao lại, các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Khi tôi bán thửa đất số 672 cho bà Vũ Thị L, ngày 25/5/2021 có lập hợp đồng mua bán và có công chứng, chứng thực. Còn "*Hợp đồng mua bán, chuyển*

nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” giữa vợ chồng tôi và bà L, người làm chứng bà H1, được viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đây là tờ giấy do chị H1 lập sau này, vì bận công việc nên tôi không đọc kỹ và vợ chồng tôi có ký vào hợp đồng mua bán trên. Tôi cam đoan, hợp đồng mua bán bà H1 cung cấp cho Tòa án (bản phô tô) có chữ ký của vợ chồng tôi là không đúng sự thật. Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 17/2023/DSST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 165, 166 và 579 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L.

- Buộc bà Bùi Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị L thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.750m² (đo đạc thực tế là 4.005,7m²) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 385738 ngày 15/6/2021 mang tên bà Vũ Thị L và các tài sản, cây trồng trên đất. Tổng diện tích 4.005,7m² (có trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

+ Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 (xây dựng từ năm 1995) có diện tích 46m²; 01 nhà bếp (xây dựng năm 2015) diện tích 61m²; 01 nhà vệ sinh (xây dựng năm 2015) diện tích 50,65m²; 01 nhà kho (xây dựng năm 1995) không còn giá trị sử dụng; 01 sân bê tông, diện tích 182m² (xây dựng năm 2015); Tường rào xây gạch 40cm, trụ bê tông, rào lưới B40, chiều dài 41m (xây dựng năm 2015); 02 trụ cổng (40 X 40)cm xây gạch ống (xây dựng năm 2015); 02 cánh cổng sắt; 02 giếng nước (đào năm 1995); 100 trụ bê tông trồng tiêu;

+ Cây trồng trên đất: Cây tiêu trồng năm 2012: 20 cây; Bơ trồng năm 2015: 07 cây; Sầu riêng ghép trồng năm 2016: 01 cây; Cau trồng năm 2010: 04 cây; 12 cây trụ tiêu (cây gòn, muồng) trồng năm 2012.

- Bà Vũ Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị H trị giá tài sản và cây trồng trên đất là 200.311.824 đồng.

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 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị L 8.345.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo địa chính thửa đất và định giá tài sản.

3. Về án phí:

Bà Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định.

Ngày 31/5/2023, bị đơn bà Bùi Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Đình D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông D đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm vì bà L không có quyền khởi kiện. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H, ông S sang cho bà H3 là vô hiệu do đất cấp cho hộ gia đình nhưng khi tiến hành ký kết hợp đồng chỉ có vợ chồng ông S, bà H thực hiện ký kết và không có sự đồng ý của 04 người con trong hộ gia đình. Mặc dù, ông S, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 672 cho bà H3 để khấu trừ số tiền vay nhưng khi chuyển nhượng các bên cũng thỏa thuận việc gia đình bà H được chuộc lại đất khi có nhu cầu. Việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ là chuyển nhượng trên giấy tờ, thực tế đất và các tài sản gắn liền với đất vẫn do phía bị đơn sử dụng và quản lý. Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất tranh chấp là 3.750m² nhưng cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 4.005,7m² là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, ông S đã mất năm 2018 nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là vi phạm quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của

bị đơn ông Lê Đình D; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 17/2023/DSST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên nhận thấy.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn về việc nguyên đơn không có quyền khởi kiện, HĐXX thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 672 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Hồng S vào năm 2002. Ngày 08/4/2015, ông S bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị H3, ngày 02/6/2015 bà H3 được cấp GCN QSD đất số BN 084332. Ngày 23/3/2018, vợ chồng ông T, bà H3 tặng cho vợ chồng con gái là bà Trần Thị H2 và ông Nguyễn Văn N1, đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện K điều chỉnh biến động tại trang 4 ngày 29/3/2018. Ngày 25/5/2023 vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, bà Trần Thị H2 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Vũ Thị L, đến ngày 15/6/2021 bà Vũ Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCN QSD đất số DA 385738.

Như vậy, tại thời điểm khởi kiện ngày 30/10/2021, bà Vũ Thị L đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 672, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.750m². Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận từ khi bà H chuyển nhượng đất cho bà H3 thì gia đình bà H vẫn quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Như vậy, việc chuyển nhượng của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông S, bà H với bà H3; hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng bà H3, ông T với vợ chồng bà H2, ông N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N1, bà H2 với bà L chỉ là chuyển nhượng trên giấy tờ, chưa thực hiện bàn giao ngoài thực tế. Đồng thời, phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có cho gia đình bị đơn mượn đất và nhà để ở nhưng không được bị đơn thừa nhận, cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc có thỏa thuận cho mượn nhà và đất ở nhờ giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, nguyên đơn chỉ có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu bà H2, ông N1 tiếp tục thực hiện

hợp đồng CNQSDĐ là bàn giao đất và tài sản trên thực tế, không có quyền khởi kiện đòi lại nhà và đất cho ở nhờ từ gia đình bà H.

Do đó, để đảm bảo giải quyết triệt để nội dung vụ án, cần thiết phải hướng dẫn đương sự sửa đổi đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa bà H, ông S sang cho bà H3 là vô hiệu dẫn đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trứ, bà H3 sang bà H2, ông N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H2 sang bà L cũng đều vô hiệu. HĐXX nhận định như sau:

Thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.750m² được UBND huyện R cấp GCNQSDĐ số V 545625 cho hộ ông Lê Hồng S ngày 17/9/2002. Ngày 08/4/2015, ông S, bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị H3 tại Văn phòng công chứng Tây Nguyên để khấu trừ khoản nợ của vợ chồng ông S, bà H với vợ chồng bà H3 trước đó. Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị cưỡng ép, lừa dối, hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng, người bán đã được cấp GCNQSDĐ nên có các quyền về tài sản theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do đất được cấp cho hộ gia đình, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì trong hộ còn 04 người con đã đủ tuổi tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa đưa các con trong hộ gia đình ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không thu thập chứng cứ để xác định các người con của ông S, bà H có đóng góp công sức vào việc hành thành thửa đất số 672 như lời trình bày của bị đơn hay không là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn về nội dung cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là có căn cứ, bởi lẽ: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận ông Lê Hồng S đã chết, nhưng cấp sơ thẩm không thu thập giấy chứng tử của ông S, không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là vi phạm quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.4] Xét kháng cáo của bị đơn đối với nội dung cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định như sau:

Tại đơn khởi kiện 30/10/2021, bà Vũ Thị L đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau: Buộc bà H dọn đi nơi khác, trả lại đất và nhà cho gia đình bà L

theo đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L đều cho rằng diện tích đất bà yêu cầu Tòa án giải quyết là 3.750m² thuộc thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Thôn A1, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã buộc bà Bùi Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị L thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.750m² (đo đạc thực tế là 4.005,7m²) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 385738 ngày 15/6/2021 mang tên bà Vũ Thị L và các tài sản, cây trồng trên đất. Tổng diện tích 4.005,7 m² (có trích đo địa chính thửa đất kèm theo). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ việc chênh lệch giữa diện tích đo đạc thực tế và diện tích đã được cấp GCNQSDĐ. Trong khi đó bị đơn chỉ đồng ý trả phần đất đã được cấp GCNQSDĐ là 3.750m² cho nguyên đơn và có nguyện vọng đề nghị chia đất theo chiều dọc, chiều rộng là 37,5m kéo dài 100m đủ diện tích 3.750m² theo GCNQSDĐ, diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Bên cạnh đó quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu bà L mở con đường rộng khoảng 4m đi vào thửa đất số 671. Cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu này đặt ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác là giải quyết vụ án không triệt để vì tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà L đồng ý mở con đường xuống đất bà H, nên Tòa án cần ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn để đảm bảo lợi ích của các đương sự.

[3] Xét thấy, bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, không xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S, chưa thu thập đầy đủ tài liệu để xác minh nguồn gốc đất, giải quyết vụ án chưa triệt để. Những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, và làm ảnh hưởng trực tiếp đến nội dung vụ án nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Đình D.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân huyện Cư Kuin, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Bùi Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Bùi Thị H và ông Lê Đình D 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017652 ngày 05/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm