

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 67/2025/DS-PT

Ngày: 26-2-2025

V/v: “Kiện đòi tài sản và yêu cầu
trả lại nhà đất cho ở nhờ”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 2 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 433/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “Kiện đòi tài sản và yêu cầu trả lại nhà đất cho ở nhờ”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị L, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

-Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Lê Thị H, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2024), có mặt.

Ông Trần Minh T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2024), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Vợ chồng ông Trần Văn T1, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

3.2. Vợ chồng bà Trần Thị H3, sinh năm 1989 và ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Bà Trần Thị H3 là người đại diện theo ủy quyền cho ông N (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023), có mặt.

3.3. Ông Lê Hồng S, sinh năm 1955 (chết năm 2018);

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông S:

- Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1957, có đơn xin xét xử vắng mặt;
- Ông Lê Thái B, sinh năm 1982, vắng mặt;
- Bà Lê Thị H4, sinh năm 1984, vắng mặt;
- Ông Lê Đình C, sinh năm 1987, vắng mặt;
- Ông Lê Đình D, sinh năm 1992, có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/3/2024 cũng như những lời khai tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh T và bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 25/5/2021, bà Vũ Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H3, ông Nguyễn Văn N 01 thửa đất 672, tờ bản đồ số 6, có diện tích 3.750m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị H3, ông Nguyễn Văn N và bà Vũ Thị L. Ngày 15/6/2021, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số DA 385738 mang tên bà Vũ Thị L.

Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà L được vợ chồng bà H3, ông N cho biết, nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn T1 là (cha mẹ của bà H3) nhận chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất từ bà Bùi Thị H1. Sau đó tặng cho vợ chồng bà H3, ông N. Khi bà H2 nhận chuyển nhượng thì có cho bà H1 mượn lại nhà đất để ở nhờ, việc các bên cho bà H1 mượn đất và nhà cho ở nhờ có lập biên bản cho mượn hay không thì bà không biết.

Sau khi bà L nhận chuyển nhượng thửa đất 672 theo quy định của pháp

luật, bà L, chị H và vợ chồng bà H3 đã nhiều lần đến đề nghị bà H1 (là người đang ở nhờ) trả lại đất cho Bà để Bà sử dụng vì thửa đất đã được bà H3, ông N chuyển nhượng cho bà, bà H1 cũng đã đồng ý trả lại diện tích thửa đất 672 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà L theo Giấy CNQSDĐ đã cấp, cụ thể được lập tại Biên bản làm việc ngày 19/01/2022 giữa chị Lê Thị H với bà H1, nhưng đến nay bà H1 vẫn không chịu trả.

Còn về tài sản là nhà xây, công trình phụ và cây trồng gắn liền trên đất thì bà không đồng ý trả lại trị giá tài sản cho bà H1, vì khi chuyển nhượng vợ chồng bà H3, ông N với bà đều thỏa thuận miệng với nhau là chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp với giá chuyển nhượng (540.000.000đ) khi đó giá đất ở địa phương chưa sốt.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 23/5/2021 giữa bà L và vợ chồng bà H3 có ghi chuyển nhượng thửa đất và công trình xây dựng cùng toàn bộ tài sản trên đất, bên bà H3 cam kết không có tranh chấp gì.

Trong nội dung Biên bản làm việc ngày 19/01/2022 giữa chị H với bà H1, thì bà H1 cũng đồng ý trả lại diện tích thửa đất 672 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà L theo Giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà L.

Quá trình các bên thực hiện việc chuyển đất từ vợ chồng bà H1, ông S cho bà H2, đến bà H2 cho vợ chồng bà H3, ông N, đến vợ chồng bà H3, ông N cho bà L thì các bên không có thỏa thuận gì về việc bà H1 được xây dựng thêm, khi trả lại đất và tài sản thì bà H1 được bồi thường tài sản gắn liền với đất. Do vậy thửa đất 672 và cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất là tài sản của bà L.

Do vậy thửa đất 672 cùng toàn bộ tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng của bà L đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng chị H3, việc chuyển nhượng bà H1 đều biết.

Về diện tích chênh lệch lớn hơn so với Giấy CNQSDĐ là 255,7m² đây là diện tích thực tế tăng thêm của thửa đất này vì các hộ gia đình sử dụng các thửa đất xung quanh là thửa 673, 641 đều có ranh giới sử dụng ổn định không tranh chấp với nhau;

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Bùi Thị H1 phải trả lại cho bà L thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, có diện tích 3.750m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.005,7m²), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; địa chỉ thửa đất tại: thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy CNQSDĐ số DA 385738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/6/2021 cho bà Vũ Thị L.

Nguyên đơn bà Vũ Thị L trình bày:

Bà L thống nhất với nội dung trình bày của những người đại diện cho bà là bà H và ông T, thửa đất số 672 bà nhận chuyển nhượng đã lâu nay vẫn không được sử dụng, tài sản cây trồng đã xuống cấp, nên bà yêu cầu bà H1 phải trả lại cho bà thửa đất số 672 cùng toàn bộ tài sản trên đất để bà quản lý và sử dụng.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Bùi Thị H1 trình bày:

Bà Bùi Thị H1 và bà Nguyễn Thị H2 là bạn quen biết nhau, vào ngày 10/12/2014, do cần tiền để đáo hạn Ngân hàng nên bà và chồng (là ông Lê Hồng S) có vay của vợ chồng ông T1, bà H2 số tiền 970.000.000 đồng. Khi đáo hạn xong, do không vay lại được tiền của Ngân hàng nên vợ chồng bà không có tiền để trả nợ cho bà H2, cũng trong cùng ngày vay tiền vợ chồng bà viết tiếp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 672, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.750m², tại xã C (nay là xã E) và thửa đất số 6857, tờ bản đồ số 23, diện tích 174m², tại xã E, huyện C. Trong đó thửa đất số 672 có nhà xây cấp 4 gia đình đang ở với giá 970.000.000 đồng. Khi viết giấy, hai bên thỏa thuận, khi nào vợ chồng bà có tiền thì sẽ chuộc lại thửa đất đã chuyển nhượng. Việc bà H2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất vợ chồng bà đã chuyển nhượng gia đình bà không được biết.

Từ khi viết giấy chuyển nhượng vợ chồng bà vẫn sinh sống trên thửa đất 672. Năm 2015 vợ chồng bà làm thêm 01 căn nhà bếp và công trình phụ khoảng 90m² để cho tiện sinh hoạt, việc xây dựng thì các con bà không liên quan. Năm 2018 ông S chết, bà vẫn ở trên thửa đất này, còn ông Lê Đình D (là con trai út) lập gia đình làm nhà đối diện với nhà bà ra ở riêng.

Nay bà Vũ Thị L khởi kiện đòi lại nhà và đất, thì bà mới biết thửa đất bà đang ở đã được UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Vũ Thị L, mặc dù đất đã chuyển nhượng cho bà H2, nhưng bà vẫn sinh sống từ đó đến nay.

Về yêu cầu khởi kiện của bà L, thì bà đồng ý trả lại thửa đất 672, có diện tích theo Giấy CNQSDĐ đã cấp là 3.750m². Còn phần diện tích đất chênh lệch lớn hơn diện tích cấp trong Giấy CN là 255,7m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022 thì là của gia đình bà, đồng thời yêu cầu bà L phải thanh toán lại cho bà trị giá tài sản trên đất cho bà theo biên bản thỏa thuận trị giá tài sản ngày 26/3/2024.

Nguyện vọng của bà đề nghị Tòa án mở một lối đi theo chiều dọc của thửa đất 672 để gia đình bà có con đường đi xuống thửa đất 671.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vợ chồng bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn T1 trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa trình bày:

Vợ chồng ông T1, bà H2 với vợ chồng ông Lê Hồng S (đã chết), bà Bùi Thị H1 là hàng xóm láng giềng, không có quan hệ họ hàng. Vào ngày

10/12/2014 vợ chồng ông S, bà H1 có vay của vợ chồng ông T1 970.000.000 đồng; lãi suất là 1%/1 tháng; thời hạn vay 10 ngày; Mục đích vay: để đáo hạn trả nợ cho Ngân hàng; hai bên thỏa thuận khi đáo hạn xong, vay lại được tiền Ngân hàng thì trả lại tiền gốc và lãi cho vợ chồng ông T1, hai bên có lập giấy vay tiền; cũng trong cùng ngày hai bên tiếp tục lập Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung vợ chồng ông S, bà H1 có vay nợ của vợ chồng ông số tiền trên, cam kết nếu không trả nợ được thì sẽ sang nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất, gồm: thửa số 672, tờ bản đồ số 06, diện tích 3750m², theo Giấy CNQSDĐ số V 545625 tại xã C (nay là xã E) và thửa đất số 6857, tờ bản đồ số 23, diện tích 174m², Giấy CNQSDĐ số BĐ 643650 tại xã E, huyện C, của vợ chồng bà H1 để khấu trừ vào số tiền vay nợ trên.

Do không vay được tiền Ngân hàng nên vào ngày 08/4/2015, vợ chồng ông S, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 như đã cam kết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, Đến ngày 02/6/2015 được UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ số BN 084332 mang tên bà Nguyễn Thị H2.

Ngày 23/3/2018, vợ chồng ông T1 tặng, cho thửa đất số 672 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho vợ chồng con gái (là bà Trần Thị H3 và ông Nguyễn Văn N) và được UBND huyện C chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSDĐ.

Ngày 25/5/2021, vợ chồng bà H3 cần vốn để kinh doanh nên đã chuyển nhượng thửa đất số 672 cho bà Vũ Thị L với giá 540.000.000 đồng, đến ngày 15/6/2021 bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số BN 084332 mang tên bà Vũ Thị L.

Khi vợ chồng bà H1, ông S chuyển nhượng thửa đất số 672 cho vợ chồng ông T1, thì do bà H1 không có nhà để ở nên vợ chồng ông T1 có cho bà H1 ở nhờ trên đất đã chuyển nhượng, khi cho ở nhờ hai bên chỉ nói bằng miệng chứ không lập giấy tờ gì. Khi cho bà H1 ở nhờ, trên đất có ngôi nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1995, 02 cái giếng nước, 01 cái kho đựng vật liệu và một số cây trồng trên đất. Trong thời gian ở nhờ bà H1 tự ý xây dựng thêm 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh. Việc bà H1 tự ý xây dựng thêm công trình thì vợ chồng ông T1 không biết và cũng không đồng ý.

Nay bà Vũ Thị L khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị H1 phải trả lại thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, có diện tích 3.750m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.005,7m²), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất; địa chỉ thửa đất tại: thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số DA 385738 mang tên Vũ Thị L là đúng.

Nên vợ chồng ông T1, bà H2 có làm đơn yêu cầu bà Bùi Thị H1 phải trả lại nhà đất mà vợ chồng ông T1, bà H2 cho ở nhờ thuộc thửa đất số 672 ở xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho bà Vũ Thị L.

Đối với bà H2 (vợ ông) thường xuyên đau ốm, phải điều trị nên không thể tham gia các buổi làm việc của Tòa án, nên ông thay mặt bà H2 để tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án nêu trên theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vừa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N: Bà Trần Thị H3, trình bày:*

Bà là con gái của bà H2, ông T1, việc vợ chồng bà được cha mẹ (vợ chồng ông T1, bà H2) tặng cho thửa đất số 672 sau đó vợ chồng bà chuyển nhượng thửa đất này cho bà L, thì bà thống nhất như nội dung trình bày ông T1, bà H2 và bà L. Ngày 23/5/2021 vợ chồng bà với bà Vũ Thị L có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, là chuyển nhượng thửa đất 672 và cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà Vũ Thị L với giá chuyển nhượng là 540.000.000 đồng, bên bà H3 cam kết đất không có tranh chấp gì.

Đến ngày 25/5/2021 thì các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng, ngày 09/7/2021 bà và bà L có mời ông Lê Văn P là Công an viên thôn 17 cùng đến thửa đất để bàn giao cho bà L sử dụng, thì bà Bùi Thị H1 không cho (có lập biên bản xác nhận). Lý do vào năm 2015, bà H1 có chuyển nhượng cho bà H2 thửa đất trên, nhưng do bà H1 không có chỗ để ở nên bà H2 có cho bà H1 ở tạm trên thửa đất đã chuyển nhượng, sau này có ai nhận chuyển nhượng thửa đất này thì bà H1 sẽ bàn giao lại. Việc cho bà H1 mượn nhà để ở, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Sau này bà H1 cũng đã đồng ý trả lại diện tích thửa đất 672 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho bà L theo Giấy CNQSDĐ đã cấp, cụ thể được ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 19/01/2022 giữa chị Lê Thị H (con bà L) với bà H1.

Đến nay bà L chưa được sử dụng thửa đất số 672 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là do bà H1 không chịu trả lại nhà đất mà cha mẹ bà khi nhận chuyển nhượng đã cho ở nhờ. Nay bà L yêu cầu bà H1 phải trả lại thửa đất số 672 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà L và cha mẹ bà (bà H2 và ông T1) cũng yêu cầu bà H1 phải trả lại nhà đất cho ở nhờ, thì vợ chồng bà đồng ý, vì thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng của bà L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình D trình bày:*

Ông là con đẻ của ông Lê Hồng S và bà Bùi Thị H1, về nguồn gốc thửa đất số 672 là vào năm 1985 khi cha mẹ ông vào xã E (trước đây là xã C) sinh sống thì được Công ty TNHH MTV C2 chia cho để canh tác làm nhà ở, khi đó đất

đang để hoang, cha mẹ ông cùng các hộ gia đình có đất liền kề đều sử dụng ổn định, có ranh giới hàng rào rõ ràng không có ai tranh chấp đất với nhau. Các anh chị em ruột của ông khi còn nhỏ ở cùng với cha mẹ, đến khi trưởng thành thì đều lập gia đình và tách khẩu chuyển ra ở riêng hết. Sau khi ông S chết, trong nhà chỉ còn lại bà H1 ở với ông, khi ông lấy vợ thì xây nhà đối diện với nhà bà H1 đang ở để ra ở riêng. Hiện nay bà H1 đã chuyển sang ở với vợ chồng ông, còn nhà, đất cùng tài sản trên thửa đất 672 thì bà H1 và ông cùng quản lý sử dụng. Nay do là tài sản tranh chấp nên việc giữ gìn bảo quản, chăm sóc cây trồng không được tốt, do vậy tài sản cũng đã xuống cấp.

Còn về việc cha, mẹ ông vay tiền của vợ chồng ông T1, bà H2, sau đó vì chưa trả được nợ đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho vợ chồng ông T1, bà H2, thì ông thống nhất như nội dung trình bày của bà H1. Khi chuyển nhượng đất thì hai bên mới chỉ làm thủ tục chuyển nhượng chưa giao nhận nhà đất và giá đất chuyển nhượng 02 thửa trong hợp đồng chuyển nhượng giữa cha mẹ ông với bà H2 có 150.000.000 đồng là không đúng giá thực tế, 04 anh chị em ruột của ông cũng không ký trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau này các bên chuyển nhượng cũng không bàn giao nhà đất. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông Lê Đình S1 trình bày:

Gia đình ông là hàng xóm ở sát liền kề với nhà bà Bùi Thị H1, gia đình bà H1 với gia đình ông cùng vào sinh sống ở thôn A, xã E, huyện C từ năm 1985, nguồn gốc đất các gia đình sử dụng đều do Công ty TNHH MTV C2 (tiền thân của Nông trường cà phê V, thuộc xí nghiệp L1) chia cho để canh tác làm nhà ở, khi đó đất đang để hoang, thửa đất gia đình ông đang sử dụng thuộc thửa đất số 673, tờ bản đồ số 6 giáp với cạnh hướng Nam của thửa đất số 672 (đất bà H1), còn cạnh hướng Bắc của thửa đất số 672 giáp với đất nhà ông Hồ Kim H5 (thuộc thửa đất số 641). Gia đình ông với gia đình bà H1 và gia đình ông H5 từ khi được cấp đất đến nay đều sử dụng ổn định không có ai tranh chấp với nhau. Ranh giới đất giữa nhà ông và nhà bà H1, thì gia đình ông có xây hàng rào trụ bê tông, lưới B40 từ năm 2012. Còn việc gia đình bà H1 tranh chấp chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không biết. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt các buổi làm việc tiếp theo của Tòa án.

** Đối với những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lê Hồng S (đã chết) và vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lê Thái B, bà Lê Thị H4, ông Lê Đình C: Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án và giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để lấy lời khai, tiến hành hòa giải và tham gia phiên tòa, nhưng các đương sự đều vắng mặt, do vậy phải tự chịu hậu quả về việc từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ của mình.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các Điều 92, 144, 147, 157, 165, 220, 217, 218, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 183, 256, 512, 514, 517, 688, 689, 691, 697, 698, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 160, 161, 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị H2.

1. Buộc bà Bùi Thị H1 phải trả lại 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 Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 385738 ngày 15/6/2021 mang tên bà Vũ Thị L cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Thửa đất có vị trí, ranh giới như sau:

Đông giáp đường đi có cạnh dài 46,86m.

Tây giáp thửa đất 671 có cạnh dài 49,39m.

Nam giáp thửa đất 673 có cạnh dài 96,18m.

Bắc giáp thửa đất 641 có cạnh dài 77,26m.

(có trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

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

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

2. Bà L không có nghĩa vụ phải thanh toán lại số tiền trị giá tài sản trên đất cho bà H1.

3. Đình chỉ yêu cầu của vợ chồng bà Trần Thị H3 và ông Nguyễn Văn N về việc: Yêu cầu bà Bùi Thị H1 trả lại đất và nhà ở theo thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, có diện tích 3.750m², địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 385738 cấp ngày 15/6/2021 cho bà Vũ Thị L cho bà Trần Thị H3 và ông Nguyễn Văn N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 15/10/2024 ông Lê Đình D và bà Bùi Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa

Qua phân tích, đánh giá đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự khởi kiện đúng đối tượng, giải quyết vụ án chưa khách quan, triệt để. Xét thấy, những vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần 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.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình D, bà Bùi Thị H1

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Đình D và bà Bùi Thị H1 làm trong hạn luật định, ông D đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc, bà H1 là

người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Đình D và bà Bùi Thị H1 đề nghị hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất 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 H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 672, tờ bản đồ 06, diện tích 3.750m² cho bà Nguyễn Thị H2, ngày 02/6/2015 bà H2 được cấp Giấy CNQSDĐ số 084332 đối với thửa đất trên. Ngày 02/3/2018 bà H2 ông T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng con gái là bà Trần Thị H3 và ông Nguyễn Văn N, ngày 29/3/2018 Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động sang tên ông N bà H3. Ngày 25/5/2023 ông N bà H3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 672 cho bà Vũ Thị L. Ngày 15/6/2021 bà L được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số DA 385738. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận từ khi bà H1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S bà H2 đến nay, bà H1 vẫn chưa bàn giao và đang quản lý sử dụng thửa đất trên. Nay nguyên đơn khởi kiện cho rằng bà L cho bà H1 mượn đất để ở nhờ. Bị đơn thừa nhận giữa bà H1 và bà H2 có lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H1 không mượn đất của bà L ở nhờ nên không đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất theo yêu cầu khởi kiện. Bà L cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc cho bà H1 mượn nhà đất để ở nhờ. Xét thấy việc bà L được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 672 được xác lập dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2023 giữa bà H3, ông N và bà L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H3 ông N chưa bàn giao đất cho bà L, nên nguyên đơn có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu ông N bà H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao đất cho bà L. Tại Bản án số 298/2023/DSPT ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã nhận định cần hướng dẫn đương sự sửa đổi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” để đảm bảo giải quyết vụ án triệt để.

Quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng buộc bà H3 ông N tiếp tục thực hiện chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết, nhưng sau đó bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà H1 trả lại nhà và đất cho ở nhờ, Tòa án cấp sơ thẩm thay đổi thông báo thụ lý xác định quan hệ tranh chấp giữa bà L và bà H1 là kiện đòi đất cho ở nhờ là không đúng. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà H1 và ông D đã có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên vô hiệu, giải quyết

hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn với lý do yêu cầu được thực hiện sau thời điểm hòa giải, công khai chứng cứ là không đảm bảo việc giải quyết vụ án. Xét thấy nguyên đơn bà L khởi kiện bà H1 để trả nhà và đất cho ở nhờ là không đúng, điều này đã được nhận định tại Bản án phúc thẩm số 298/2023/DSPT ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, nhưng khi giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không khắc phục vi phạm nêu trên, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về con đường đi xuống thửa đất 671: Quá trình giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 ngày 19/5/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý cho bà H1 mở con đường rộng 4m đi vào thửa đất 671 (Đây là con đường duy nhất đi xuống thửa đất 671). Bản án phúc thẩm số 298/2023/DSPT ngày 12/9/2023 đã nhận định cần ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn để đảm bảo lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tuy nhiên, quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu mở lối đi của bà H1 thành vụ án khác khi có yêu cầu là không đảm bảo việc giải quyết vụ án triệt để.

Về tài sản trên đất: Bà H1 cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H2 ông T1 vào ngày 10/12/2014 cho đến nay thì bà H1 vẫn chưa bàn giao đất. Quá trình quản lý sử dụng, vào năm 2015 bà H1 xây 01 nhà bếp diện tích 61m²; 01 nhà vệ sinh diện tích 50,65m²; 01 sân bê tông diện tích 182m²; 01 tường rào xây gạch, trụ bê tông rào lưới B 40 chiều dài 41m; 02 trụ cổng; 20 cây bơ; 07 cây sầu riêng với tổng giá trị theo biên bản định giá tài sản có giá 200.311.824 đồng. Các tài sản này được tạo lập sau khi bà H1 chuyển nhượng đất cho bà H2 ông T1, khi bà H1 tạo lập tài sản thì bà H2 ông T1 không có ý kiến phản đối. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc các bên không có thỏa thuận về việc tạo lập tài sản nên bà L không có nghĩa vụ thanh toán số tiền trị giá tài sản trên cho bà H1 là không phù hợp, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết thì tước đi quyền kháng cáo của đương sự.

Bà H1 và ông S có 04 người con là ông Lê Thái B, bà Lê Thị H4, ông Lê Đình C, ông Lê Đình D. Quá trình giải quyết lại vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ, nhưng các đương sự không tham gia tố tụng. Do đó bà H1 kháng cáo cho rằng Tòa án không đưa các con tham gia tố tụng là không có cơ sở.

Xét thấy, án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải thích hướng dẫn đương sự khởi kiện đúng đối tượng, giải quyết vụ án chưa khách quan, triệt để, nên cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình D, bà Bùi Thị H1, 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.

[3]Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên ông Lê Đình D, bà Bùi Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Đình D, bà Bùi Thị H1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị H1 và ông Lê Đình D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Lê Đình D được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông D đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0006748 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng