

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 109 /2017/DSPT

Ngày: 12/9/2017

“Kiện đòi nhà và đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 12/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2017/TLPT-DS ngày 29/6/2017, về việc *“Kiện đòi nhà và đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DSST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2017/QĐPT-DS ngày 28/8/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Dương Xuân H1 – Địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt).

2. Bị đơn: bà Trần Thị S1 – Địa chỉ: đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích X

3.2. Anh Dương Xuân S2

3.3. Anh Dương Xuân H2

Cùng địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Bà X, anh S2, anh H2 ủy quyền cho ông H1 tham gia tố tụng tại văn bản ủy quyền đề ngày 30/9/2016).

3.4. Bà Bùi Thị Đ - Địa chỉ: đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Dương Xuân H1 trình bày:***

Năm 2004 ông Dương Xuân H1 và vợ là bà Nguyễn Thị Bích X có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Đ thửa đất số 10, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 101.2m², tài sản gắn liền trên đất có một phần căn nhà cấp 4 tại tổ dân phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số AA 325656 do Ủy ban nhân dân thành phố B (sau đây viết tắt là UBND TP B) cấp ngày 21/10/2004 cho bà Bùi Thị Đ. Đến năm 2009 hai bên mới làm đủ thủ tục chuyển nhượng và ngày 03/3/2009 UBND TP B cấp GCNQSDĐ số AO 749927 cho hộ ông H1, bà X, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, diện tích 101.2m².

Nguồn gốc căn nhà và đất thuộc khu tập thể Công ty cà phê B, bà Bùi Thị Đ được mua theo diện nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (Theo quyết định số 940/QĐ- UB ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đ).

Khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, đến năm 2007 hai bên mới tiến hành bàn giao nhà và đất. Tuy nhiên, tại thời điểm bàn giao nhà và đất hai bên chỉ tiến hành bàn giao trên giấy tờ, chứ không xuống tận nơi để lập biên bản bàn giao hiện trạng nhà và đất, tứ cận thửa đất tiếp giáp các chủ thể kế cận.

Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao căn nhà, đất thì vợ chồng ông H1, bà X và bà Đ đều biết có một phần diện tích đất và một phần căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước hiện bà Trần Thị S1 đang quản lý sử dụng. Trong đó, phần căn nhà cấp 4 có diện tích là 20.3m² thuộc sở hữu nhà nước đã có từ trước khi bà Đ được mua nhà, còn phần nhà phía sau có diện tích là 29,6m² do bà Trần Thị S1 tự xây dựng thêm. Ông H1 đã nhiều lần yêu cầu bà Trần Thị S1 và đã đề nghị chính quyền địa phương giải quyết để bà S1 trả lại trả lại phần diện tích đất bà S1 sử dụng nhưng bà Trần Thị S1 vẫn không trả. Nay hiện trạng một phần căn nhà có diện tích

là 20.3m² nằm trên đất mà vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Đ đến nay không thay đổi, vẫn còn nguyên hiện trạng. Do khu nhà ở tập thể được quy hoạch bán cho các hộ dân. Nhà nước quy hoạch phân chia thành 13 thửa đất, nên những căn nhà tập thể cũ không nằm trùng khớp với các thửa đất nhà nước đã quy hoạch để bán. Hiện trạng khu tập thể mỗi hộ dân sử dụng có chiều rộng là 3m, nhưng nhà nước quy hoạch lại mỗi thửa đất rộng là 4,4m.

Ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị S1 phải trả lại cho vợ chồng ông H1 diện tích đất mà bà Trần Thị S1 đang quản lý sử dụng là 47.7m², (Trong đó, có diện tích một phần căn nhà cấp 4 khu nhà ở tập thể diện tích là 19.44m², còn các công trình phụ mà bà Trần Thị S1 tự xây dựng có diện tích 27.5m² thì bà Trần Thị S1 phải tự tháo dỡ).

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trần Thị S1 trình bày:

Trước đây, bà Trần Thị S1 là công nhân Công ty cà phê B, ngày 01/9/1998 Công ty cà phê B có ký hợp đồng thuê nhà số 26/HĐ- CT, nội dung Công ty cho bà Trần Thị S1 thuê một căn nhà để ở từ năm 1998 cho đến năm 2003. Năm 2003 Công ty cà phê B bàn giao khu tập thể của Công ty cà phê B cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (sau đây viết tắt là: UBND tỉnh Đ) (Trong đó, có căn nhà mà bà Trần Thị S1 đang thuê ở). Đến năm 2004 bà Trần Thị S1 tiếp tục ký với Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà (Nay là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà, sau đây viết tắt là: Công ty CP ĐTXD&KDN) hợp đồng thuê nhà số 02/HĐ-TN ngày 01/01/2004, nội dung hợp đồng là thuê phòng số 2, thời hạn thuê 01 năm, (từ ngày 01/01/2004 đến ngày 01/01/2005), sau khi hết hạn, hai bên có ký tiếp phụ lục hợp đồng gia hạn thuê 03 tháng (từ ngày 01/01/2005 đến ngày 01/4/2005). Khi hết hạn bà Trần Thị S1 có ký tiếp hợp đồng thuê đến năm 2007, nhưng bà Trần Thị S1 đã làm mất hợp đồng nên chỉ còn lưu giữ phiếu thu tiền.

Đến năm 2004, theo quyết định số 940/QĐ- UB ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đ về bán 11 căn nhà thuộc sở hữu nhà nước tại khu tập thể Công ty cà phê B và bà Trần Thị S1 có đơn xin được mua căn nhà đang ở. Đến ngày 05/5/2005 UBND tỉnh Đ có công văn số 1293/CV- UB về việc trả lời đơn của bà Trần Thị S1 và đồng ý bán căn nhà đang ở cho bà Trần Thị S1. Đến ngày 07/9/2015 UBND tỉnh Đ có quyết định số 2419/QĐ- UBND về việc phê duyệt bán căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại khu tập thể Công ty cà phê B cho hộ bà Trần Thị S1 01 thửa đất số 24 với

diện tích là 101.2m². Đến ngày 30/6/2016 Trung tâm quy hoạch- Sở xây dựng tỉnh Đ có thông báo về việc ký hợp đồng và đóng tiền mua nhà thuộc sở hữu nhà nước. Đến nay bà Trần Thị S1 đang làm thủ tục nộp tiền mua đất, nên thửa đất UBND tỉnh Đ bán cho bà Trần Thị S1 chưa được cấp Giấy CNQSDĐ.

Về công trình phụ xây trên đất, trong đó có nhà bếp, thì bức tường bếp giáp với đất ông Hợi là do bà Bùi Thị Đ xây dựng trước, còn lại do bà Trần Thị S1 tự xây dựng vào năm 2000. Bà Trần Thị S1 không đồng ý với yêu cầu của ông H1, vì diện tích đất 49.9m², trong đó có (một phần căn nhà khu tập thể cấp 4 có diện tích là 20.3m²) là thuộc diện tích thửa đất số 24 mà UBND tỉnh Đ có quyết định bán cho bà Trần Thị S1, nên hiện nay bà Trần Thị S1 vẫn ở và quản lý sử dụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Nguyễn Thị Bích X; Anh Dương Xuân S2; Anh Dương Xuân H2 - Đại diện theo ủy quyền cho bà X, anh S2 và anh H2: Ông Dương Xuân H1 trình bày: Bà X, anh S2 và anh H2 đều thống nhất với nội dung trình bày của ông H1.

- Bà Bùi Thị Đ trình bày:

Bà Đ trước đây làm công nhân Công ty cà phê B và ở khu nhà tập thể từ năm 1991. Ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đ có quyết định số 940/QĐ- UB: “V/v bán 11 căn nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại khu tập thể Công ty cà phê B, đường N”. Thì bà Đ thuộc danh sách những hộ được mua một căn nhà của nhà nước. Bà Đ được mua lô số 10, diện tích đất 101.2m² do UBND tỉnh Đ bán theo diện nhà ở thuộc sở hữu nhà nước với diện tích là 101.2m², trên đất có diện tích căn nhà cấp 4 khu tập thể, theo danh sách phê duyệt là 25,83m² (nay theo kết quả thẩm định là 20.3m²). Căn nhà khu tập thể bà Đ đang ở là thuộc thửa đất số 2 (đất ông H1). Năm 2004, bà Đ đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ, sau đó chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng ông H1, khi chuyển nhượng ông H1 đã đập bỏ căn nhà bà Đ ở, còn để lại 01 bức tường xây giáp nhà bà Trần Thị S1 đang ở (bức tường này do bà Đ xây dựng năm 1998). Khi chuyển nhượng hai bên đều biết diện tích đất và căn nhà tập thể chuyển nhượng đang do bà S1 quản lý sử dụng, nên chỉ bàn giao nhà và đất trên giấy tờ chứ không đo đạc bàn giao hiện trạng nhà và đất thực tế. Đến năm 2009, hai bên mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 03/3/2009 UBND TP B cấp GCNQSDĐ số AO 749927 cho vợ chồng ông H1, thửa đất thuộc tờ bản đồ số 18 (cũ là tờ bản đồ Độc lập). Nay ông H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị S1 phải trả lại cho vợ chồng ông H1 diện tích đất mà bà Trần Thị S1 đang quản lý là 49.9m²,

(Trong đó, có căn nhà cấp 4 diện tích là $20.3m^2$) là thuộc diện tích thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18 mà bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1. Bà Đ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DSST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 220; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng vào các Điều 255 và Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Xuân H1.

Buộc bà Trần Thị S1 phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Xuân H1 và bà Nguyễn Thị Bích X diện tích đất $49,9m^2$ và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà xây diện tích $20,3m^2$ (khu tập thể cũ), 01 bức tường bếp xây, hướng Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10 dài 7.09m, thuộc diện tích thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, diện tích là $101.2m^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749927 do UBND TP B cấp ngày 03/3/2009 cho hộ ông H1 và bà X; Địa chỉ thửa đất tọa lạc tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vị trí diện tích đất $49,9m^2$ có tứ cận:

- Đông (Đông nam) giáp thửa đất số 10 dài 2,81m;
- Tây (Tây bắc) giáp đường Nguyễn Chí Thanh dài 2,68m;
- Nam (Tây Nam) giáp thửa đất số 24 dài 17,26m;
- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10 dài 17,26m.

Buộc bà Trần Thị S1 phải tháo dỡ các công trình phụ mà bà Trần Thị S1 tự xây dựng trên diện tích đất là $29.6m^2$ (Trong đó, nhà bếp có diện tích là $21.2m^2$ và nhà vệ sinh là $8.4m^2$). Trừ bức tường bếp xây, hướng Tây (Tây bắc) giáp thửa đất số 10 dài 7.09m, thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 18, diện tích là $101.2m^2$.

Vị trí công trình phụ trên đất diện tích là $29.6m^2$ có tứ cận:

- Đông (Đông nam) giáp thửa đất số 10 dài 2,81m;
- Tây (Tây bắc) giáp thửa đất số 10, dài 2,88m; (Phía sau căn nhà tập thể cũ);

- Nam (Tây Nam) giáp thửa đất số 24 dài 10m.

- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10, gồm 03 cạnh (cạnh thứ nhất dài 7,09m, cạnh thứ hai dài 1,19m, cạnh thứ ba dài 1,72m) dài 10m;

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 18/5/2017, bị đơn bà Trần Thị S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DSST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

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

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Các bên mua bán nhà, đất mới thực hiện xong phần thủ tục pháp lý, chứ bên bán chưa bàn giao thực địa, hiện trạng tài sản trên đất cho bên mua. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không đưa UBND tỉnh Đ là bên cho thuê nhà và đồng thời cũng là bên bán nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tuyên hủy bản án sơ thẩm số: 29/2017/DSST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên – Tòa án nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị S1 được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Về nội dung:

[1] Xét hợp đồng mua bán nhà ở số 26/HĐ ngày 29/7/2004 giữa bà Bùi Thị Đ

và Công ty ĐTXD&KDN đã thực hiện cụ thể: Các bên thỏa thuận mua bán căn nhà cấp 4 diện tích 25,83m² tại lô số 10, đường N trên diện tích đất là 101,2m². Tuy nhiên trong hợp đồng không nêu rõ thời gian các bên hoàn tất thanh toán cũng như bàn giao hiện trạng nhà, đất đối với việc mua bán này. Ngày 22/10/2004, bà Đ tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất và căn nhà nói trên cho ông Dương Xuân H1 và đến ngày 03/3/2009, hộ ông H1 được UBND TP B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Theo lời khai của bà Đ cũng như ông H1 đều thừa nhận các bên chỉ hoàn tất thủ tục trên giấy tờ, còn thực tế thì chưa bàn giao hiện trạng nhà và tứ cận thửa đất tiếp giáp với các hộ liền kề. Như vậy cần xác định việc sang nhượng nhà đất nói trên chưa hoàn thành theo quy định tại các điều: 451, 452, 453, 454, 697, 699, 701, 702 BLDS 2005.

[2] Tại biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đề ngày 13/01/2016 tại Công ty CP ĐTXD&KDN, ông Đào Hữu H3 là cán bộ Công ty cung cấp thông tin như sau: *“Diện tích đất thanh lý bán cho bà Đ là 101,2m², diện tích nhà thuộc sở hữu Nhà nước nằm trên phần diện tích đất mà bà Đ được mua là 25,83m². Như vậy, tài sản là căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho bà Đ nằm trên diện tích đất 101,2m² là thuộc quyền sở hữu của bà Đ”*. Tuy nhiên, bản thân bà Đ và ông H1 đều cho rằng tại thời điểm mua nhà thì một phần căn nhà nằm trên diện tích đất mà Nhà nước bán cho bà Đ, hiện nay bà Trần Thị S1 vẫn đang ở và sử dụng. Nên việc Nhà nước bán căn nhà diện tích 25,83m² trên phần diện tích đất 101,2m² có nằm trong phần diện tích nhà mà bà Trần Thị S1 đang thuê hay không chưa được xác minh, làm rõ. Mặt khác, Công ty CP ĐTXD&KDN cho rằng từ thời điểm bà Đ được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước thì toàn bộ tài sản là nhà trên diện tích đất 101,2m² là thuộc sở hữu của bà Đ. Tuy nhiên tại hợp đồng thuê nhà số 02/HĐ-TN được lập ngay 01/01/2004, Công ty ĐTXD&KDN lại ký hợp đồng cho bà Trần Thị S1 thuê nhà diện tích 25,83m², thời hạn thuê là 01 năm, gia hạn đến ngày 01/4/2005. Như vậy, tại thời điểm này, trên phần diện tích nhà, đất mà ông H1 khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị S1 trả lại vẫn đang tồn tại hai hợp đồng dân sự song song nhau. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đối chất, làm rõ nội dung này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Theo bà Trần Thị S1 và bà Đ trình bày thì phần diện tích công trình phụ xây dựng trên thửa đất số 10 phía sau nhà (gồm nhà bếp và nhà vệ sinh) có diện tích

29,6m² trong đó có bức tường bếp xây giáp thửa đất số 10 dài 7,09m là do bà Đ xây năm 1998, phần còn lại do bà Trần Thị S1 xây dựng vào năm 2000 để sử dụng trong thời gian thuê nhà. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bên cho thuê nhà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ tại thời điểm bà Trần Thị S1 tự xây dựng công trình phụ thì bên cho thuê nhà có biết hay không, nếu biết thì có chấp nhận hoặc có biện pháp xử lý nào hay chưa, mà đã xác định lỗi hoàn toàn của bà Trần Thị S1 để tuyên buộc bà Trần Thị S1 phải tháo dỡ do xây dựng trái phép là thiếu sót, chưa khách quan.

[4] Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2016, người khởi kiện ông Dương Xuân H1, khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bốn yêu cầu: Trong đó có yêu cầu buộc bà Trần Thị S1 phải hoàn trả căn nhà cấp 4, diện tích 19,44m²; tháo dỡ công trình phụ diện tích 27,5m² mà bà Trần Thị S1 tự ý xây dựng; trả lại diện tích đất là 47,44m². Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, diện tích đất mà các bên tranh chấp đã có sự thay đổi và lớn hơn so với yêu cầu khởi kiện ban đầu của đương sự và đương sự không làm đơn bổ sung đơn khởi kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử và chấp nhận vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự là vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngoài ra trong đơn khởi kiện ban đầu ông H1 yêu cầu giải quyết buộc bà Trần Thị S1 phải trả tiền thuế. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết thì ngày 25/7/2016, ông H1 lại không yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị S1 phải trả tiền thuế nữa và xác nhận thêm trong đơn khởi kiện đã nộp cho Tòa án ngày 02/6/2017. Nhưng tại bản án sơ thẩm cũng không đề cập xử lý đối với yêu cầu này là thiếu sót.

Từ những phân tích, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột chưa điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ và không đưa UBND tỉnh Đ là bên bán, đồng thời cũng là bên cho thuê nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị S1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị S1 – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DSST ngày 09/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Trần Thị S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị S1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng áp phí mà bà S1 đã nộp theo biên lai AA/2016/0000460 ngày 22/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh