

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 45/2024/DS-PT

Ngày 19 - 01 - 2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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 Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 451/2023/DS – PT ngày 22/11/2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 09/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐ-PT ngày 04/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bùi Văn Q, bà Võ Thị T; địa chỉ: Thôn F, C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh T1 và ông Trần Minh L; cùng địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Ông T1 có mặt, ông L vắng mặt).

- Bị đơn:

+ Ông Trần Tấn H; địa chỉ: Thôn F, C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Ông Hoàng Văn K; địa chỉ: Thôn F, C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

+ Ông Trần Ngọc A, bà Trần Thị B; địa chỉ: Thôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt);

Trợ giúp viên pháp lý cho ông Trần Ngọc A: Ông Trần Trung H1 – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ (có mặt).

Trợ giúp viên pháp lý cho bà Trần Thị B: Ông Phạm Công M – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Trần Tấn D; địa chỉ: Thôn F, C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thanh H2 – Chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã C và ông Nguyễn Văn T2 – Chức vụ: Cán bộ địa chính xã C (Đều vắng mặt).

+ UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc P – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:***

Cuối năm 2002 đầu năm 2003, ông Q bà T có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn N (là em họ của ông Trần Ngọc A, tên còn gọi là ông M) một thửa đất tại thôn F, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá 3.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm mua bán các bên không tiến hành đo đạc và không đi xác định ranh giới, cũng không lập giấy tờ mua bán mà chỉ nói miệng với nhau, cũng tại thời điểm mua bán ông N cho biết đất chuyển nhượng cho ông Q, bà T có nguồn gốc mua của ông Trần Ngọc A (đất đã được cấp GCN QSD đất cho vợ chồng ông A). Nên sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì các bên đã thỏa thuận với ông Trần Ngọc A và vợ là bà Trần Thị L1 để phía gia đình ông A, bà L1 đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Q, bà T tại UBND xã C vào ngày 05/06/2004 toàn bộ phần diện tích đất 2.930m² đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất tại thôn F, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông D;

Phía Tây giáp đất ông A;

Phía Nam giáp đất ông M1;

Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn;

Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được UBND xã C, huyện K chứng thực. Đến ngày 16/08/2004 thì được UBND huyện K cấp GCN QSD đất số Đ 584689 cho hộ bà Võ Thị T đối với diện tích đất 2.930 m², thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03. Gia đình ông Q đã làm nhà sinh sống trên thửa đất này từ hàng chục năm nay. Thời điểm mua bán, gia đình ông Q, bà T không làm hàng rào hay cắm cột mốc nào.

Khi mua đất thì vợ chồng ông Q, bà T giao tiền cho ông N, còn vợ chồng ông A thì đưa sổ đỏ và ra xã làm thủ tục, giữa ông Q, bà T với ông N chỉ nói miệng với nhau về việc mua bán khoảng từ 7 đến 8 sào đất, không đo đạc thực tế thửa đất chuyển nhượng, mà chỉ thỏa thuận với nhau về ranh giới đất là một bên giáp đất ông A (nay bán cho ông K) còn một bên giáp đất ông D1. Sau khi chuyển nhượng ông N không chỉ giáp ranh cho vợ chồng ông Q, bà T mà người chỉ ranh đất cho ông Q, bà T là ông A. Đồng thời tại thời điểm đó, ông A chỉ đến phần giáp ranh với đất nhà ông K bây giờ nên ông Q, bà T chỉ làm nhà và sử dụng đất đến đây.

Sau khi làm xong thủ tục sang tên, chuyển nhượng đất với ông A, ông Q, bà T đem GCN QSD đất đi thế chấp ngân hàng để vay vốn làm ăn.

Sau đó khoảng một thời gian ngắn thì vợ chồng Q, bà T có mua của ông P1, bà A1 (hiện cư trú tại thôn D, C, K, Đắc Lắc) thửa đất số 432, tờ bản đồ số 03, diện tích 630 m². Năm 2009 thì ông Q, bà T được UBND huyện K, Đắc Lắc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 085648 cấp ngày 09/12/2009. Thửa đất này giáp với thửa đất số 424. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất này bà A1 đang sử dụng, đất không có hàng rào.

Khoảng năm 2005, ông Q, bà T thấy ông A bán đất cho ông D và ông K nên giữa bà T và ông A có cự cãi, dẫn đến ông A vào đất nhà ông Q, bà T và nhổ 50 cây cà phê thuộc thửa đất 432, ông Q phát hiện và đưa ông A đưa lên xã và trình báo với chính quyền địa phương, tại trụ sở công an xã C thì ông A thừa nhận và vợ chồng ông Q, bà T đồng ý nhận bồi thường giá tiền 500.000đ.

Sau khi giải quyết xong việc bồi thường về việc nhổ cây cà phê xong thì được một thời gian ông A lại thả bò qua vườn nhà ông Q để ăn bắp, phá hoại cây trồng trên đất của gia đình ông Q. Mặc dù ông Q, bà T có nhắc nhở nhiều lần

nhưng ông A không thực hiện. Để bảo vệ tài sản trên đất và đề phòng việc mất cắp nên vợ chồng ông Q, bà T đã tiến hành rào tạm phần từ nhà bếp kéo dài xuống chuồng gà (Hiện nay vẫn còn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi). Sau này, khi gia đình ông Q, bà T có tiền lấy sổ và xóa thế chấp tại ngân hàng thì năm 2020 mới tiến hành xây hàng rào bao quanh phần diện tích đất hiện đang sử dụng.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 427 thì vợ chồng Q, bà T sử dụng toàn bộ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng là 2.930m² để trồng Điều và trồng cà phê. Còn phần diện tích đất hiện nay nhà ông K, ông D chiếm đất thì vẫn bỏ trống.

Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

-Yêu cầu ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn H trả lại nguyên trạng toàn bộ diện tích đất đai đã lấn chiếm của gia đình ông Q, bà T theo GCN QSD đất số Đ 584 689 mang tên hộ bà Võ Thị T diện tích đất 2.930m², thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03, cụ thể như sau:

+ Ông Hoàng Văn K phải trả lại cho nhà ông Q, bà T diện tích 973,3m², có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Q, bà T, dài 97,12m;

Phía Tây giáp đất ông Trần Tấn H dài 97,64 m;

Phía Nam giáp đất ông Q, bà T, dài 11,34 m;

Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn 9,57 m.

+ Ông Trần Tấn H phải trả lại cho ông Q, bà T, diện tích 977m², đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn K, dài 97,64m;

Phía Tây giáp đất ông Lê Thanh H3, dài 99,64m;

Phía Nam giáp đất bà Võ Thị T, dài 9,96m;

Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn, dài 9,99m.

-Không công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa ông Trần Ngọc A với ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn D.

Kiến nghị Toà án làm rõ hành vi việc Ủy ban nhân dân xã C cho rằng việc ông Trần Ngọc A ký thay cho vợ là bà Trần Thị B trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2004. Tuy nhiên phía Ủy ban nhân dân xã V thực hiện việc chứng thực hợp đồng này là đúng hay sai theo quy định của

pháp luật và trách nhiệm của việc UBND xã trong việc chứng thực hợp đồng này.

*** Bị đơn trình bày:**

Ông Hoàng Văn K trình bày:

Năm 2004, bà T, ông Q là cô dượng bên vợ tôi giới thiệu vợ chồng tôi mua đất của ông A. Lúc đó ông Q, bà T đang làm nhà, bà T có nói với tôi rằng ông A bán đất nhưng cô đang làm nhà kệt tiền nên không có tiền mua, vợ chồng con ra mua để ở, cho cao ráo, sạch sẽ, con cái đi học nên tôi mới rủ ông D ra mua cùng.

Khi ông Q, bà T làm nhà có làm sân và hàng rào kiên cố, còn phần đất của ông A giáp với đất của ông Q, bà T thì lúc đó ông A đang trồng Sắn, Điều, Mít và Măng Cầu.

Sau đó tôi mua đất của ông A giáp với phần đất của ông Q, bà T đang sử dụng có chiều ngang mặt đường là 10, chiều dài đến hết đất, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Bùi Văn Q, bà T

Phía Tây giáp đất ông Trần Tấn D

Phía Nam giáp đất ông Trịnh Văn T4

Phía Bắc giáp đường đi

Khi tôi mua thửa đất này thì chúng tôi chỉ viết giấy tay với nhau, do lúc đó sổ đỏ ông A đang thế chấp ngân hàng nên chưa sang tên được, đến khi ông A trả tiền cho ngân hàng và lấy sổ đỏ về thì ông A đưa sổ đỏ ra xã để cất đất cho mọi người, vì ông A bán đất cho rất nhiều người, đến khi ông A cất hết sổ đất của ông A nhưng tôi và ông D chưa được cất sổ, chúng tôi mới ra xã hỏi thì được biết phần đất của tôi và ông D được cấp vào sổ nhà ông Q, bà T. Thì chúng tôi mới gọi điện cho ông Q, bà T cho chúng tôi mượn sổ để cất bìa nhưng ông Q, bà T không cho mượn, nên sau đó đã phát sinh tranh chấp.

Sau khi tôi mua đất nhà ông A thì gia đình tôi ra phá cây Điều, cây Mít, cây Măng cầu để canh tác, lúc này ông Q, bà T có biết nhưng không có ý kiến gì.

Việc nhà ông Q, bà T khởi kiện yêu cầu tôi trả lại phần diện tích đất mà ông Trần N anh đã bán cho tôi vào năm 2004 là không đúng vì có sự nhầm lẫn trong quá trình cấp GCN QSD đất. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết các yêu cầu phản tố của tôi, gồm các nội dung sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A với ông Hoàng Văn K ngày 21/5/2004;
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A

với bà Võ Thị T được UBND xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 05/6/2024;

- Hủy GCN QSD đất số Đ 584689 đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.930 m² cấp cho hộ bà Võ Thị T ngày 16/8/2002;

- Hủy GCN QSD đất số AM 085 648 đối với thửa đất số 432, tờ bản đồ số 03, diện tích 630 m², cấp cho hộ Bùi Văn Q và bà Võ Thị T ngày 09/12/2009.

Ông Trần Tấn H trình bày:

Tôi là con ruột của ông Trần Tấn D, khi tôi lập gia đình thì cha mẹ tôi đã làm nhà cho tôi thửa đất mua của ông Trần Ngọc A mà hiện nay ông Q, bà T đang tranh chấp khởi kiện.

Năm 2004 bố mẹ tôi mua đất của ông Trần Ngọc A, sau đó bố mẹ tôi đã sử dụng ổn định không có tranh chấp. Đến năm 2017, bố mẹ tôi tặng cho thửa đất trên cho vợ chồng tôi, thì phía gia đình ông Q, bà T có biết nhưng không có ý kiến gì. Tranh chấp chỉ phát sinh khi bố mẹ tôi mượn sổ đỏ của ông Q, bà T để đi tách thửa cho tôi.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện đang tranh chấp mà ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T yêu cầu ông Trần Tấn D và ông Hoàng Văn K trả lại 19m mặt đường thuộc thửa đất số 427 và 432, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: Thôn F, C, K, Đắk Lắk là do tôi mua của ông C1 (tôi không nhớ họ và tên lót) vào năm 1992. Sau khi bán đất cho tôi thì ông C1 và gia đình chuyển đi nơi khác để sinh sống. Tôi không biết hiện nay họ đang sinh sống ở đâu. Khi đó tôi mua của ông C1 một dải đất dài khoảng chừng 118m mặt đường; chiều sâu thửa đất có chỗ 60m, có chỗ 100m, có chỗ 80m, tổng diện tích khoảng 9 sào. Sau đó gia đình tôi có khai hoang thêm nên diện tích đất rộng hơn. Thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông T4 (T5)

Phía Tây giáp đường đi

Phía Nam giáp đường đi

Phía Bắc giáp đất nhà bà T (hiện nay anh D1 đang sử dụng)

Đến năm 1993 thì gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó gia đình tôi được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dải đất này. Sau khi nhận được 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia

đình tôi thế chấp ngân hàng để vay vốn.

Năm 1999, vợ chồng tôi bán cho ông Trần Văn N 18m mặt đường tính từ giáp đất bà T (hiện nay anh Trần Văn D - thôn F, C) đang sử dụng, chiều dài đến hết thửa đất. Vợ chồng tôi hẹn với ông N là khi nào vợ chồng tôi lấy sổ đỏ ra sẽ sang tên cho ông N. Vợ chồng tôi giao đất cho nhà ông N sử dụng ngay khi hai bên thỏa thuận xong việc mua bán. Gia đình ông N tiến hành trồng cà phê, do thiếu nước tưới nên nhà ông N phá cà phê và trồng Sắn được 01 năm thì bán đất cho ông Q, bà T vào năm 2002.

Khi ông N bán đất cho nhà ông Q, bà T có nói tôi ra chỉ ranh giới đất và hai bên xác định ranh giới. Cùng năm 2002 nhà ông Q, bà T xây nhà, xây hàng rào cố định theo đúng ranh giới đất với nhà tôi.

Năm 2003, gia đình tôi trả nợ cho Ngân hàng và lấy 02 sổ đỏ về thì ông N có nói tôi đưa sổ đỏ phần đất tôi bán cho ông N (ông N đã bán lại cho nhà Quang T) để nhà ông Q, bà T tách thửa và làm thủ tục sang tên. Lúc đó, tôi cho rằng thửa đất của ông Q, bà T có chiều dài 18m mặt đường, nên đã đưa nhầm thửa đất số 427 cho vợ chồng ông Q, bà T đi làm thủ tục sang tên.

Còn 01 sổ đỏ còn lại gia đình tôi tiếp tục thế chấp ngân hàng để vay vốn (năm 2003). Đến năm 2004, gia đình tôi bán cho ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn D 02 lô đất liền kề với lô đất của gia đình ông Q, bà T, mỗi lô 10m mặt đường, chiều dài hết thửa đất, phần diện tích đất nhà ông K là phần đất giáp đất nhà Ông Q, bà T, phần diện tích đất ông D sát đất nhà ông K. Ông D và ông K sử dụng phần diện tích đất tôi chuyển nhượng ổn định cho đến ngày nay.

Năm 2017, con trai ông Trần Tấn D là Trần Tấn H ra thửa đất đã mua của tôi để làm nhà ở, làm hàng rào xung quanh khuôn viên thửa đất bằng lưới B40.

Sau đó, gia đình tôi cũng bán thêm một số lô tiếp giáp với phần đất nhà ông D cho nhiều người khác và hẹn mọi người là khi nào tôi trả nợ cho Ngân hàng xong sẽ tách thửa để sang tên cho họ. Sau khi trả nợ ngân hàng tôi tiến hành thủ tục tách thửa cho những người mua đất của tôi và nhận được GCN QSD thửa đất còn lại của tôi vào khoảng tháng 12 năm 2021 thì tôi mới phát hiện phần đất mà tôi bán cho ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn D thuộc thửa đất 427 mà UBND huyện K, Đăk Lăk đã cấp cho vợ chồng Ông Q, bà T vào năm 2004 nên ông D và ông K chưa được cấp sổ đỏ cho phần diện tích đất mà tôi đã chuyển nhượng cho họ vào năm 2004.

Tôi xác định, phần diện tích đất bị cấp nhầm sổ đỏ cho gia đình ông Q, bà T là do gia đình ông Trần Tấn D và ông Hoàng Văn K sử dụng ổn định không có tranh chấp cho đến nay. Hơn nữa, phần diện tích đất này không nằm trong phần

diện tích đất ông N bán cho ông Q, bà T, đồng thời các thửa đất của hộ ông Q, ông K và ông D đều đã được xây dựng hàng rào làm ranh giới từ lâu.

Việc UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 vào ngày 16/8/2004 cho hộ bà Võ Thị T đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 085 648 ngày 09/12/2009 cấp cho hộ ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T đối với thửa đất số 432, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn F, C, K, tỉnh Đắk Lắk bao gồm cả phần diện tích đất mà tôi đã chuyển nhượng cho ông D và ông K mà không xem xét thực tế sử dụng đất là không đảm bảo quyền lợi cho chúng tôi.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2004 giữa tôi, bà Trần Thị L1 với ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T là không phù hợp với quy định của pháp luật vì bà Trần Thị L1 không ký vào hợp đồng này mà tôi ký thay cho bà L1 vì tôi và bà L1 (tên trong giấy tờ là B) nghĩ rằng chúng tôi chỉ chuyển nhượng cho ông Ông Q, bà T phần diện tích đất mà ông Q, bà T đang đang sử dụng, hoàn toàn không có phần đất mà tôi bán cho ông K và ông D.

Do vậy, tôi đề nghị Toà án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk giải quyết đơn yêu cầu độc lập với những nội dung sau:

- Tuyên huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/6/2004 giữa tôi, bà Trần Thị L1 với ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T được UBND xã C chứng thực;

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 mà UBND huyện K, Đắk Lắk cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 16/8/2004 đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03 liên quan đến phần diện tích đất hiện nay ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn H đang sử dụng;

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A với ông Hoàng Văn K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A với ông Trần Tấn D ngày 21/5/2004.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B (Trần Thị L1) trình bày:

Tôi là vợ của ông Trần Ngọc A, tôi đồng ý với lời khai của ông Trần Ngọc A. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T. Việc ông Q, bà T cho rằng ông K và ông H lấn đất của gia đình ông bà là không đúng vì, sau khi gia đình ông Q nhận chuyển nhượng đất của ông N thì gia đình ông Q đã xây dựng nhà ở và làm hàng rào kiên cố để bảo vệ đất của gia đình mình. Việc UBND huyện K cấp nhầm phần đất của gia đình tôi đã bán cho ông K và ông D vào GCN QSD đất của ông Q, bà T là do nhầm lẫn. Do đó, tôi đề

ngợi Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A để gia đình ông K và gia đình ông D được cấp GCN QSD đất theo đúng thực tế sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tấn D trình bày:

Ngày 25/4/2004, ông Trần Ngọc A chuyển nhượng cho tôi phần diện tích đất có chiều ngang mặt đường là 10m, chiều dài đến hết thửa đất, có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông Hoàng Văn K

Phía Tây giáp đất ông Trần Ngọc A

Phía Nam giáp đất ông Trần Văn P3 (hiện nay là đất của ông Q, bà T)

Phía Bắc giáp đường đi

Khi tôi mua thửa đất này thì chúng tôi chỉ viết giấy tay với nhau và thỏa thuận sau khi ông A trả nợ ngân hàng thì chúng tôi sẽ tiến hành thủ tục tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất cho gia đình tôi.

Ngày 21/5/2004, thì tôi và ông K chùng tiền đầy đủ cho ông A, số tiền mỗi người trả cho ông A là 2.800.000 đồng (hai thừa, tôi với ông K là 5.600.000 đồng) và ông Trần Ngọc A chỉ ranh giới đất cho tôi và ông K, sau đó chúng tôi sử dụng đất ổn định từ ngày 21/5/2004 cho đến nay. Khi chúng tôi mua đất của ông A thì khuôn viên đất của gia đình ông Q, bà T đã có hàng rào, còn phần đất tôi và ông K mua thì ông A đang trồng S, khi mua đất thì trên đất có một số cây Điều, cây Mít, cây Mãng C, sau này gia đình tôi đã chặt bỏ các cây này để làm vườn.

Năm 2017, tôi tặng cho diện tích đất trên cho con trai là Trần Tấn H để làm nhà ở, làm hàng rào vây quanh khuôn viên thửa đất bằng lưới B40.

Khi tôi mua thửa đất này, cả ông A và tôi đều nghĩ rằng thửa đất này nằm trong sổ đỏ của ông Ngọc A, (vì cũng một dải đất nhà ông Ngọc A được cấp thành hai sổ) mà sổ đỏ của ông A thì đang thế chấp Ngân hàng, ông Ngọc A hèn khi nào trả Ngân hàng xong sẽ về cắt sổ cho chúng tôi.

Khi chúng tôi tiến hành đi làm GCN QSD đất thì chúng tôi mới phát hiện UBND huyện K đã cấp nhầm phần đất mà tôi đang sử dụng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 085 648 cho hộ ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi. Do đó, tôi đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Tuyên huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập

ngày 05/6/2004 giữa tôi, bà Trần Thị L1 với ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T được UBND xã C chứng thực;

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 mà UBND huyện K, Đắc Lắc cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 16/8/2004 đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03 liên quan đến phần diện tích đất hiện nay ông Trần Tấn H đang sử dụng;

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A với ông Trần Tấn D ngày 21/5/2004.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T thì tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:

Năm 1998, ông Trần Ngọc A chuyển nhượng cho tôi phần diện tích đất có chiều ngang mặt đường là 18 m, chiều dài hết thửa đất. Vị trí tứ cận của thửa đất ông A chuyển nhượng cho tôi như sau:

Phía đông giáp đất ông Trần Hữu D4

Phía Tây giáp đất ông Trần Ngọc A

Phía Nam giáp đất ông Trịnh Văn T4

Phía Bắc giáp đường đi

Khi tôi mua thửa đất này thì chúng tôi không viết giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau. Sau đó, tôi mua thêm đất rẫy của 02 hộ bên cạnh nữa (người bán đất cho tôi đã đi khỏi địa phương, tôi không biết họ ở đâu) phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đất của tôi rộng chừng 6 sào đến 7 sào.

Đến năm 2003, tôi đã bán thửa đất này (toàn bộ phần diện tích đất tôi mua của ông Ngọc A và 02 hộ khác) cho ông Q, bà T. Khi bán đất chúng tôi không viết giấy tờ gì và do diện tích đất của tôi mua của ông A vẫn chưa làm thủ tục tách thửa nên tôi đã mượn sổ đỏ thửa đất này của ông Trần Ngọc A đưa cho ông Q, bà T đi tách thửa làm sổ đỏ, đồng thời chính ông A là người chỉ ranh đất cho gia đình ông Q. Thửa đất tôi bán cho ông Q, bà T khoảng 6 đến 7 sào, có một ranh đất giáp với nhà ông A được ngăn cách bằng hàng keo do tôi trồng. Sau khi tôi bán đất cho ông Q, bà T thì gia đình ông Q, bà T đã làm nhà và làm hàng rào đúng như ranh đất tôi đã bán cho gia đình ông Q. Việc ông Q, bà T khởi kiện đòi đất của ông K và ông D là không đúng vì đây là do nhầm lẫn trong quá trình cấp GCN QSD đất. Do đó, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã C trình bày:

Năm 2021 thì ông Q, bà T kiện ông Trần Ngọc A vì nghĩ rằng ông A lấn đất. Tuy nhiên sau khi thẩm định, đo đạc đất hiện trạng, chúng tôi giải thích thì ông Q, bà T chuyển sang kiện yêu cầu ông D, ông K trả đất. Như vậy, ông Q, bà T không biết đất của ông bà, nằm ở vị trí nào. Ông Q, bà T chưa ngày nào sử dụng phần diện tích đất hiện nay đang tranh chấp. Mặt khác, khi ông Q, bà T mua đất của ông N khoảng 7 đến 8 sào từ phần giáp ranh nhà ông Trần Ngọc A (đã bán cho ông K) đến giáp ranh nhà ông D là phù hợp với thực tế hiện nay phần diện tích đất này đo đạc là 7.946,6m².

Đối với chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị L1, trong hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã chứng thực ngày 05/6/2004, thì ông Trần Ngọc A cho rằng do bà B không biết chữ nên phần chữ ký, chữ viết ghi bên mục vợ phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc A ký và ghi tên Trần Thị L1 theo tên thường gọi và tên trong sổ địa chính. Thực tế bà Trần Thị B có tên thường gọi là Trần Thị L1.

Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2004, các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không yêu cầu UBND xã C kiểm tra, xác minh diện tích, vị trí, ranh giới đất nên không xem xét thực địa mà lập thủ tục chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà T đối với thửa đất 427 bao gồm cả phần diện tích đất ông K và ông D (hiện nay anh H đang sử dụng) là do nhầm lẫn. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện K trình bày:

Năm 1998, ông Trần Ngọc A chuyển nhượng 01 phần diện tích của 02 thửa đất số 427 và 432 tờ bản đồ số 3 (Khoảng 1700-1800 m²) cho ông Trần Văn N. Năm 1999 thì ông N chuyển nhượng thêm của 02 người khác phần diện tích đất liền kề (khoảng 1.700 m²). Tuy nhiên, các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định, không viết giấy tay, không khai báo với UBND xã, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Ngọc A giữ.

Năm 2003, ông N chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T. Năm 2004, vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Ngọc A vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Ngọc A đang giữ chưa sang tên cho ông Trần Văn N đối với toàn bộ thửa đất số 427. Ngày 16/8/2004, UBND huyện

K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị T.

Năm 2004, ông Trần Ngọc A chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại của 02 thửa đất 427 và 432 cho ông Trần Tấn D và ông Hoàng Văn K, các bên không lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định mà có giấy viết tay đề ngày 21/5/2004

Cuối 2017, ông Trần Tấn D xây nhà cho con trai là ông Trần Tấn H để ở và sản xuất nông nghiệp.

Vợ chồng ông Q, bà Thơ từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn N (2003) đến trước ngày 01/11/2021 (ngày ông Q, bà T có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp), thì gia đình ông Q, bà T đã sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở và sản xuất nông nghiệp ổn định, đã xây dựng bờ rào xung quanh thửa đất kiên cố. Phần diện tích đất ông K và ông D (hiện nay là anh H) đang sử dụng thì hộ ông Q, bà T không có thời gian nào sử dụng phần diện tích đất này.

Trên cơ sở kiểm tra xác minh về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, UBND huyện đề nghị Toà án xem xét: Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 cấp cho hộ bà Võ Thị T ngày 16/8/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 085 648 cấp cho hộ ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T ngày 09/12/2009.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự ;

Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Các Điều 12; 95; 98; 99; 100; 106; 166; 170; 179; 202; 203 Luật đất đai năm 2013

Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020 Nghị định Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định sửa đổi Luật đất đai.

Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T về việc buộc ông Hoàng Văn K và anh Trần Tấn H trả lại phần diện tích đất hiện đang sử dụng tại thôn F, CuKty, K, Đắc Lắc, cụ thể như sau:

1.1. Phần diện tích đất ông Hoàng Văn K đang sử dụng thuộc thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 12, vị trí:

Phía Đông giáp đất: ông Q, bà T: 97,12m;

Phía Tây giáp đất: ông Trần Tấn H: 97,64m;

Phía Nam giáp đất: ông Q, bà T: 11,34m;

Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn: 9,57m;

Diện tích: 973,3m²

(Gọi tắt là thửa đất số 1360)

1.2. Phần diện tích đất anh Trần Tấn H đang sử dụng thuộc thửa đất số 1357, tờ bản đồ số 12, vị trí:

Phía Đông giáp đất: ông Hoàng Văn K: 97,64m;

Phía Tây giáp đất: ông Lê Thanh H3 : 99,64m;

Phía Nam giáp đất: bà Võ Thị T: 9,96m;

Phía Bắc giáp đất: đường giao thông nông thôn: 9,99m;

Diện tích: 977m²

Địa chỉ: Thôn F, C, K, tỉnh Đắc Lắc

(Gọi tắt là thửa đất số 1357)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T về việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A với ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn D lập ngày 21/5/2004.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A về việc huỷ 01 phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A, bà Trần Thị L1 với bà Võ Thị T, ông Bùi Văn Q được Ủy ban nhân dân xã C, K, tỉnh Đắc Lắc chứng thực ngày 05/6/2004 và huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 đã được UBND huyện K, tỉnh Đắc Lắc cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 16/8/2004 liên quan đến phần diện tích đất ông Hoàng Văn K đang sử dụng là 973,3m² thuộc thửa đất số 1360 và phần diện tích đất anh Trần Tấn H đang sử dụng là 977 m² thuộc thửa đất số 1357.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc A về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất hiện đang tranh chấp tại thửa đất 427, địa chỉ: Thôn F, C, K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Hoàng Văn K và ông Trần Tấn D.

Kiến nghị: Đề nghị UBND huyện K, Đắk Lắk thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 đã cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 16/8/2004 để làm các thủ tục hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng quyền sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định.

Ngày 14/8/2023, nguyên đơn ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn..

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Ngọc A trình bày: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc A và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T.

Ý kiến của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị B: Đề nghị HĐXX bác toàn bộ đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị T và ông Bùi Văn Q.

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 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, 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 như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T 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 khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03 theo GCN QSD đất số Đ 584 689 mang tên hộ bà Võ Thị T diện tích đất 2.930m² có nguồn gốc từ ông Trần Ngọc A (ông A được cấp GCN QSD đất năm 1995), năm 1999 ông Trần Ngọc A bán 18m ngang mặt đường cho ông Trần Văn N (sau khi ông N nhận chuyển nhượng không tiến hành các thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định), năm 2002 ông Trần Văn N bán phần đất mua của ông Trần Ngọc A cho ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T, do ông N chưa đăng ký QSD đất theo quy định nên ông Trần Ngọc A và gia đình ông Q, bà T đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 427 tại UBND xã C vào ngày 05/06/2004, đến ngày 16/08/2004 thì được UBND huyện K cấp GCN QSD đất số Đ 584689 cho hộ bà Võ Thị T.

Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua đã nhận đủ tiền, bên bán và chủ sử dụng đất cũ (ông Trần Ngọc A) đã bàn giao đất ngoài thực địa, chỉ ranh giới đất cho bên mua là ông Q, bà T. Sau khi nhận bàn giao đất thì năm 2002 gia đình nguyên đơn đã làm nhà và hàng rào kiên cố vây quanh khuôn viên đất của mình.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các đồng bị đơn là ông Trần Ngọc A, ông Trần Văn N, ông Trần Tấn D và ông Hoàng Văn K phải trả lại diện tích 2.930m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất 427, tờ bản đồ số 03 theo GCN QSD đất số Đ 584 689 mang tên hộ bà Võ Thị T. Quá trình giải quyết vụ án xác định được rằng: Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đang do ông Hoàng Văn K và vợ chồng ông Trần Tấn H quản lý sử dụng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm, không hướng dẫn nguyên đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện và thông báo thay đổi địa vị tố tụng đối với những người nêu trên là vi phạm quy định tại Điều 68, Điều 193 Bộ luật tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều khai diện tích đất ông D mua của ông Ngọc A hiện nay ông D đã tặng cho con trai là Trần Tấn H và do gia đình ông H quản lý sử dụng, quá trình sử dụng thì vợ chồng ông H đã tạo lập các tài sản trên đất nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ các nhân khẩu trong hộ gia đình ông Trần Tấn H đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp và đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Hoàng Văn K trả lại 973,3m² tại thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 12 và yêu cầu buộc ông Trần Tấn H trả lại 977m² thuộc thửa đất số 1357, tờ bản đồ số 12. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 432, tờ bản đồ số 03. Cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ các thửa đất số 1357, thửa đất số 1360, thửa đất số 432 và thửa đất số 427 có mối liên hệ gì với nhau không, vì sao lại có sự khác nhau về số thửa đất và số thửa bản đồ để giải quyết vụ án chính xác và đảm bảo việc thi hành án bản án. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng không xác minh làm rõ lịch sử sử dụng thửa đất số 427, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.930 m² qua các thời kỳ chủ sử dụng, quá trình sử dụng các chủ sử dụng đất đã tạo lập được các tài sản gì trên đất để có căn cứ giải quyết vụ án là thu thập chứng cứ không đầy đủ.

[2.2] Tại bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã tuyên xử: “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc A về việc hủy 01 phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A, bà Trần Thị L1 với bà Võ Thị T, ông Bùi Văn Q được Ủy ban nhân dân xã C, K, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 05/6/2004 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 584 689 đã được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 16/8/2004 liên quan đến phần diện tích đất ông Hoàng Văn K đang sử dụng là 973,3m² thuộc thửa đất số 1360 và phần diện tích đất anh Trần Tấn H đang sử dụng là 977 m² thuộc thửa đất số 1357*” là giải quyết vụ án sai thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, Điều 35, Điều 37 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại tiểu mục 1, 3, mục III Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân Tối Cao. Bởi lẽ, yêu cầu hủy GCN QSD đất theo đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc A liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc A và ông Bùi Văn Q, bà Võ Thị T. Do đó, yêu cầu hủy GCN QSD này không phải là yêu cầu độc lập, khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự. Trong trường hợp xét thấy cần thiết phải hủy GCN QSD đất số Đ 584 689 đã được UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ bà Võ Thị T vào ngày 16/8/2004 thì Tòa án nhân dân huyện Krông Bông phải chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thẩm quyền.

[2.3] Xét trình tự thủ tục giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, HĐXX thấy rằng: Ông Hoàng Văn K tham gia tố tụng với tư cách bị đơn, quá trình giải quyết vụ án ông K có nộp đơn yêu cầu khởi kiện phản tố, ông Trần Tấn D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, đã nộp tạm ứng án phí và được Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện phản tố, yêu

cầu độc lập. Tại Đơn rút yêu cầu phản tố của ông K và đơn xin rút yêu cầu độc lập của ông D không thể hiện nội dung, ý chí mong muốn rút yêu cầu khởi kiện của mình (bút lục 229, 231), nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ ý chí của ông K và ông D đối với các yêu cầu khởi kiện của mình, mà lại căn cứ vào các đơn xin rút yêu cầu khởi kiện nêu trên để không giải quyết yêu cầu phản tố của ông K và yêu cầu độc lập của ông D trong cùng một vụ án là không giải quyết hết nội dung vụ án. Cũng tương tự, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi liên quan bà Trần Thị B cũng có đơn yêu cầu độc lập và đã được cấp sơ thẩm thụ lý đơn yêu cầu độc lập, sau đó bà B có đơn xin rút yêu cầu độc lập nhưng cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà B là giải quyết vụ án chưa triệt để.

[3] Xét thấy, bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu để xác minh đối tượng bị kiện là thửa đất nào, giải quyết vụ án chưa triệt để. Những vi phạm này làm ảnh hưởng trực tiếp đến nội dung vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, 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 án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và 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: Do được chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên nguyên đơn ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T.

Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm 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 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: Nguyên đơn ông Bùi Văn Q và bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại 600.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0013481 và 0013481 ngày 14/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Bông;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm