

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 79/2018/DSPT

Ngày 16 – 5 – 2018

V/v “Đòi đất lấn chiếm, đòi nhà cho thuê, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Trần Thị Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Bà Lê Thị Tùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên;

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2018/DS-PT ngày 04/01/2018, về việc: “Đòi đất lấn chiếm, đòi nhà cho thuê, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2017/DS-ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2018/QĐ-PT ngày 04/4/2018 và thông báo chuyển lịch xét xử, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị P, sinh năm 1964, địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Quách M, sinh năm 1962, địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Trọng T thuộc Văn phòng luật sư HĐ – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Phường TL, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961; địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

3.2. Ông Hồ Minh M1, sinh năm 1961, địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt;

3.3. Ông Lê Quang L – Vắng mặt;

3.4. Bà Vũ Thị T1 – Vắng mặt;

3.5. Anh Lê Quyết T2 – Vắng mặt;

3.6. Chị Lê Thị T3 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Quyết T2, chị Lê Thị T3: Ông Lê Quang L – Vắng mặt;

3.7. Anh Quách Minh H, sinh năm 1985 – Có mặt;

3.8. Anh Quách Minh T5, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.9. Chị Quách Thị Mỹ H1, sinh năm 1990 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Quách Minh T5, chị Quách Thị Mỹ H1: Anh Quách Minh H – Có mặt;

3.10. Anh Quách Minh T4, sinh năm 1986, địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3.11. Ông Quách N, sinh năm 1976, địa chỉ: đường D, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách N: Anh Võ Văn N1, sinh năm 1990, địa chỉ: phường TT, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt;

3.12. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Đường Đ, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tiến M2, chức vụ: Chuyên viên phòng tài nguyên và môi trường Thành phố B – Vắng mặt;

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông Lương Đình T7, sinh năm: 1965, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

4.2. Ông Bùi Văn T6, sinh năm: 1966, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Ông Triệu Xuân H2, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Bùi Văn P1, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Ông Đinh Công H3, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.6. Ông Bùi Văn T8, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.7. Ông Bùi Văn C, địa chỉ: Xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4.8. Ông Quách Cao H4, địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Những người làm chứng trên đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4.9. Bà Đinh Thị P2 – Có mặt;

4.10. Anh Quách Đại H5, sinh năm 1990 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

\* *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Quách M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách N và anh Quách Minh H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Vũ Thị P trình bày:

Năm 2005, bà Vũ Thị P mua 01 lô đất của ông Quách M ở thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 600m<sup>2</sup>, lô đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Quách M dài 40m; Phía Tây giáp đất ông Quách M dài 40m; Phía Nam giáp

đường dài 15m; Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T6 dài 15m. Khi mua đất bà P là người trực tiếp đứng ra giao dịch mua bán và trực tiếp trả tiền cho ông Quách M do thời gian này, gia đình bà Vũ Thị T1 (em bà P) mới ở quê vào sinh sống nên có nhu cầu muốn có nhà và đất để ở nhưng vì khó khăn nên nhờ bà P mua đất và nhà cho bà T1. Mọi giao dịch bà P đứng ra mua bán với gia đình ông Quách M, còn hợp đồng mua bán thì Vũ Thị T1 ký nên quyền sử dụng đất đứng tên Vũ Thị T1. Sau đó, gia đình bà T1 không có tiền trả cho bà P nên trả lại nhà và đất cho bà P và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P vào năm 2012.

Khi mua đất thì bà P đã mua cả nhà vì nhà đã được xây dựng trên lô đất, nhà có diện tích xây dựng khoảng 100m<sup>2</sup> có đủ cả giếng, bể nước và công trình phía sau. Trên đất vườn có một số cây cối bà P không nhớ rõ cụ thể. Sau khi mua đất và nhà xong, gia đình bà P không sử dụng mà để ông M ở nhờ trên đất. Năm 2010 ông Quách M có viết giấy xin ở nhờ. Đến năm 2012 thì hai bên có lập hợp đồng thuê nhà 02 lần, mỗi lần 02 tháng với giá 200.000đồng/tháng, hai lần 2 tháng với giá 500.000đồng/tháng. Bà P nhiều lần gặp ông Quách M đòi lại nhà nhưng ông Quách M không chịu đi mà còn lấn 160m<sup>2</sup> đất của bà P (chiều dài 40m, chiều rộng 4m). Bà P có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã EK và Ủy ban nhân dân xã EK đã hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà P đã khởi kiện ông M và đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Quách M phải trả lại diện tích đất 160m<sup>2</sup> và ngôi nhà xây cấp 4 trên đất.

## 2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Quách M khai:

Năm 2003, gia đình ông Quách M có vay của bà Vũ Thị P số tiền là 10.000.000 đồng, lãi suất là 5.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Đến năm 2004, ông M không trả được nợ nên viết giấy vay lại số tiền là 28.000.000 đồng (Trong đó: 10.000.000 đồng tiền gốc và 18.000.000 đồng tiền lãi). Đến cuối năm 2005, bà P đòi nợ với số tiền là 75.000.000 đồng cả gốc lẫn lãi, do không có tiền trả nên tôi đã cấn lô đất 15m mặt đường, sâu 40m tổng cộng là 600m<sup>2</sup> để trừ nợ. Bà P đã tách sổ sang tên Vũ Thị P vào tháng 12/2005 và cho ông M ở lại hết năm 2006 để kiếm đất làm nhà ra chỗ khác. Năm 2007, khi gia đình ông M chuẩn bị dời nhà thì bà P gợi ý bán lại lô đất với giá là 130.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận ông M đi vay tiền ngân hàng để lấy đất. Ngày 05/10/2007, hai vợ chồng ông M đưa cho bà P số tiền là 120.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng thì hẹn khi nào có sổ thì đưa tiếp. Khi nhận đủ 120.000.000 đồng, bà P có viết cho vợ chồng ông M một giấy sang nhượng đất và hứa hẹn sẽ làm sổ đỏ sớm cho gia đình ông M.

Do tin tưởng ông Hồ Minh M1 là chồng của bà P vì ông M1 là địa chính xã, phải nhờ ông làm sổ giúp nên vợ chồng ông M đã để lại giấy tờ làm thủ tục sang tên rồi ra về. Sau đó vợ chồng ông M tiến hành xây nhà. Một tháng sau ông M có gặp ông M1 để hỏi về việc làm sổ đỏ thì ông M1 nói là chưa có. Đến tháng 10/2008, ông M vay tiếp số tiền 40.000.000 đồng của bà P để đáo hạn ngân hàng. Bà P có đề cập đến khoản tiền 10.000.000 đồng và bà P đòi tính cả lãi số tiền 10.000.000 đồng là 18.000.000 đồng, tổng cộng là 28.000.000 đồng thì mới cho vay tiếp. Do cần tiền nên ông M đã đồng ý vay tổng cộng là 70.000.000 đồng và có viết giấy vay, còn sổ đỏ thì bà P lấy lý do phải giữ lại để thế chấp chưa đưa được.

Đến cuối năm 2008, bà P tính cả gốc lẫn lãi ông M còn nợ là 81.000.000 đồng và ông M có ký nhận nợ. Đến tháng 02/2010, bà P nói với ông M là số tiền nợ gốc và lãi đã quá 200.000.000 đồng, để giúp gia đình ông M nên bà P chót nợ là 220.000.000

đồng nhưng ông M phải viết cho bà P giấy thế chấp căn nhà xây trên đất để cho nợ khỏi sinh lãi sau này, có tiền lúc nào thì trả lúc đó nếu không lãi để ra thì bán lô đất không đủ trả nợ, ông M thấy điều đó có lý đúng nên đã đồng ý và viết giấy. Đến cuối năm 2012, bà P đòi tiền thì ông M chưa có nên xin khất lại, bà P nói nếu vậy thì viết giấy thuê nhà một tháng là 500.000 đồng vì lý do căn nhà đã thế chấp. Ông M đồng ý sau đó bà P đưa cho ông M mẫu tờ giấy đã in sẵn ông M chỉ điền và ký tên.

Ngày 02/4/2015, khi lên Ủy ban nhân dân xã EK để giải quyết vụ việc với bà P thì ông M mới biết là sổ đỏ của lô đất vẫn còn tên Vũ Thị P chứ chưa sang tên cho ông M. Ông M khẳng định lô đất không phải của bà Vũ Thị P nữa mà nếu đúng pháp luật thì sổ đỏ phải mang tên ông M. Điều này ông M còn có căn nhà xây năm 2007 trên đất làm bằng chứng và có toàn thể xóm làng chứng nhận. Nay ông M mong Quý cấp có thẩm quyền xem xét công M để lấy lại công bằng cho gia đình ông M. Ông M xác nhận là có nợ tiền bà P là 70.000.000 đồng, số tiền này hai bên xác nhận vào tháng 10 năm 2008. Còn diện tích đất nêu trong đơn của bà P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị P là không đúng vì diện tích đất đó ông M đã mua, ông M đã đưa cho bà P 120.000.000 đồng và ông M đã xây nhà từ năm 2007.

Trên thửa đất số 110A có các tài sản như sau: Giếng nước rộng 1,2m sâu 20m đào từ năm 1986; bể nước có thể tích 2m<sup>3</sup> và nhà tắm được xây từ năm 1986; 01 cây đa, 01 cây măng cầu trồng năm 2008; 04 cây xanh trồng năm 2010; 01 bụi chuối trồng năm 2010 với 09 cây sắp ra hoa; 01 cây sầu riêng đỏ na trồng năm 1999; 01 căn nhà xây cấp 4 lợp tôn, nền gạch men, rộng 96m<sup>2</sup> xây dựng vào tháng 10/2007; 01 cây sưa trồng năm 2008. Tất cả các giấy tờ liên quan đến vay nợ và thế chấp nhà, giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do bà P giữ nên ông M không thể cung cấp cho Tòa án được.

Đối với Quách N đó là em trai ông M, trước đây ông M bán cho ông M 125m<sup>2</sup> đất, có viết giấy tay với nhau gia đình ông M ký năm 2008 và ở từ đó đến nay. Nay bố ông M chết còn có mẹ già, ông N đã có vợ con và thường xuyên đi làm ăn xa cả hai vợ chồng chỉ có hộ khẩu là còn trong hộ với mẹ già.

Ngày 06 tháng 4 năm 2016, ông Quách M có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị T1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/8/2012 giữa ông Lê Quang L và bà Vũ Thị P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 738406, thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 và giấy ủy quyền lập ngày 29/6/2005 là hoàn toàn giả mạo cả về nội dung lẫn hình thức. Vợ chồng ông M chưa bao giờ giao dịch với bà T1 và không biết bà T1 là ai, giấy ủy quyền lập ngày 29/6/2005 tại Ủy ban nhân dân xã EK, thành phố B với nội dung các con ông M ủy quyền cho ông M để được toàn quyền làm thủ tục chuyển nhượng 600m<sup>2</sup> đất cho bà Vũ Thị T1 là giả mạo. Chưa bao giờ ông M đến xã EK để ký giấy ủy quyền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông M thay đổi lời khai và xác định giữa vợ chồng ông M, bà S không có quan hệ vay mượn tiền của nhau và ông M, bà S cũng không chuyển nhượng diện tích đất 600m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề

ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị T1 và giấy ủy quyền đề ngày 29/6/2005 với nội dung các con ông M ủy quyền cho ông M để được toàn quyền làm thủ tục chuyển nhượng 600m<sup>2</sup> đất cho bà Vũ Thị T1 là giả mạo nên giữ nguyên yêu cầu phản tố.

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

3.1. Quá trình tham gia tố tụng bà Nguyễn Thị S khai:

Năm 2003, vợ chồng ông M, bà S có vay của bà Vũ Thị P số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 5.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Do hoàn cảnh khó khăn nên không trả được nợ nên cuối năm 2005 bà P vô đòi nợ, không có tiền trả nên vợ chồng bà S để lại cho bà P 15m mặt đường, với giá là 5.000.000 đồng/1m là hết nợ. Đến năm 2007 bà P có hỏi vợ chồng bà S mua lại đất thì bà P bán lại với giá 130.000.000 đồng, sau đó vợ chồng bà S đã giao số tiền là 120.000.000 đồng cho bà P, còn lại 10.000.000 đồng hẹn khi nào sang tên sổ đỏ thì đưa đủ. Sau đó bà S về xây nhà ở từ đó đến nay. Nay bà P khởi kiện đòi đất với lý do sổ đỏ đứng tên bà Vũ Thị P là không đúng sự thật. Ngoài ra sau này, vợ chồng ông Quách M có vay mượn tiền của bà P thì đó là của riêng ông M, bà S không biết và không ký bất kỳ giấy tờ nào với bà P. Bà S xác định không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền 600m<sup>2</sup> đất cho bà Vũ Thị T1 và cũng không bán đất cho bà P.

3.2. Quá trình tham gia tố tụng ông Hồ Minh M1 khai: Trong việc mua bán đất và nhà ở của vợ ông M1 là bà Vũ Thị P với ông Quách M, do ông M1 bận nhiều công việc nên việc mua bán của bà P thì ông M1 không quan tâm. Việc mua đất và nhà ở của ông Quách M là tự bà P mua bán, không có bàn bạc với ông M1 nên không biết. Tiền mua đất là tiền riêng của bà P, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Do vậy tài sản mua đất và nhà ở của ông Quách M là của bà Vũ Thị P, ông M1 không liên quan nên từ chối tham gia tố tụng.

3.3. Ông Lê Quang L và bà Vũ Thị T1 khai: Trước đây gia đình ông L, bà T1 chưa có đất và nhà ở và cũng không có tiền nên chị gái của bà Vũ Thị T1 là bà Vũ Thị P có đứng ra mua một lô đất của ông Quách M ở thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông L, bà T1. Mọi giao dịch mua bán và trả tiền là giữa bà P và ông Quách M. Bà P mua hộ vợ chồng ông L, bà T1 nên ông L, bà T1 đã ký vào giấy mua bán với ông Quách M. Đến sau này gia đình ông L, bà T1 vẫn không có tiền nên đã chuyển trả lại lô đất trên cho bà P và từ đó đến nay ông L, bà T1 không liên quan đến lô đất và nhà ở nữa. Mọi tranh chấp giữa bà P và ông Quách M thì ông L, bà T1 không liên quan nên từ chối tham gia tố tụng.

3.4. Theo đơn trình bày của anh Lê Quyết T2 và chị Lê Thị T3 thể hiện:

Vào năm 2005, gia đình anh T2, chị T3 di cư đến xã EK để sinh sống và có nhu cầu mua đất, nhà để ở. Vì khó khăn không có tiền mua nên bố mẹ anh T2, chị T3 (là ông L, bà T1) có nhờ bà Vũ Thị P mua giúp một căn nhà nằm trên diện tích đất là 600m<sup>2</sup> ở thôn CT, xã EK thuộc thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích: 600m<sup>2</sup>, đất có tứ cận Phía Đông giáp đất ông Quách M dài 40m; Phía Tây giáp đất ông Quách M dài 40m; Phía Nam giáp đường dài 15m; Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T6 dài 15m. Mọi giao dịch mua bán và trả tiền là do bà P với chủ nhà là ông Quách M.

Từ khi mua đến năm 2012 gia đình anh T2, chị T3 không đến ở và không có nhu cầu ở và sử dụng nữa nên ông L, bà T1 đã trả lại nhà và đất cho bà P. Do vậy đến ngày 09/8/2012 anh T2, chị T3 ủy quyền cho ông Lê Quang L sinh năm 1962 thường trú ở

buôn CB, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được toàn quyền quyết định chuyển nhượng lại thửa đất và căn nhà trên cho bà Vũ Thị P vì thực tế căn nhà và thửa đất trên bà P mua chứ không phải ông L, bà T1 mua.

3.5. Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách N (Ông Võ Văn N1) và tại phiên tòa phúc thẩm ông N trình bày:

Ngày 25/8/1996 anh trai ông Quách N là ông Quách M và chị dâu là Nguyễn Thị S đã chuyển nhượng cho ông N 125m<sup>2</sup> đất tại thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận; Phía Đông giáp đất còn lại của ông Quách M, phía Tây giáp đất còn lại của ông Quách M, phía Nam giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp đất còn lại của ông Quách M. Thửa đất chuyển nhượng trên thuộc một phần thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15. Kể từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên gia đình ông Quách M đã làm nhà ở trên đất, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông Quách N và vợ chồng ông Quách M hoàn toàn hợp pháp đủ cơ sở để Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch trên. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông có gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Quách M, nhưng không được Tòa án thụ lý giải quyết, nhưng bản án lại buộc ông dỡ ½ căn nhà trả đất cho bà P làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

3.6. Anh Quách Minh T4 trình bày: Anh Quách Minh T4 là con của ông Quách M và bà Nguyễn Thị S. Năm 2005, anh T4 không hề hay biết gì về việc ông Quách M và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng đất cho ông M1 và bà Vũ Thị P như đơn khởi kiện của bà P. Anh T4 cũng chưa từng ký bất kỳ một loại giấy tờ nào cả vì nếu có biết thì anh T4 sẽ cực lực ngăn cản và phản đối do đó là mảnh đất và nhà mà cả gia đình anh T4 dùng chung, bán đi rồi thì gia đình anh T4 biết đi về đâu để ở. Vì vậy anh T4 kính mong Tòa án xem xét và giải quyết rõ ràng để anh T4 và gia đình yên tâm sản xuất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 600m<sup>2</sup> đất ở thôn CT, xã EK, thành phố B, hợp đồng đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và bà Vũ Thị T1, hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo do bà T1 tự làm mà có và yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 549256 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/10/2005 cho bà Vũ Thị T1. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông có gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách M và bà T1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà P, vì ông M và bà S khi chuyển nhượng đất cho bà T1 không có sự đồng ý của ông, nhưng không được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đơn mà cho rằng không có tranh chấp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

3.7. Người đại diện theo ủy quyền của Quách Thị Mỹ H1, Quách Minh T5: Anh Quách Minh H trình bày:

Anh Quách Minh H, Quách Thị Mỹ H1, Quách Minh T5 là con của ông Quách M và bà Nguyễn Thị S. Là đồng sở hữu chủ thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m<sup>2</sup> ở thôn CT, xã EK, thành phố B, Đắk Lắk. Anh H, T5 và H1 không biết bà T1 là ai và chưa bao giờ ký và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà T1. Nay Anh H, T5 và H1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 600m<sup>2</sup> đất ở thôn CT, xã EK, thành phố B, hợp đồng đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và bà Vũ Thị T1, hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo do bà T1

tự làm mà có và yêu cầu tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 549256 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/10/2005 cho bà Vũ Thị T1 và công nhận quyền sử dụng đất là của gia đình anh H, T5 và H1. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông có gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách M và bà T1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà P, vì ông M và bà S khi chuyển nhượng đất cho bà T1 không có sự đồng ý của ông, nhưng không được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết đơn mà cho rằng không có tranh chấp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

3.8. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B - Ông Hoàng Tiến M2 trình bày:

Về nguồn gốc của thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là do hộ ông Quách M khai phá và làm nhà ở trước ngày 15/10/1993. Ngày 23/11/1995, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H116736 cho hộ ông Quách M thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.250m<sup>2</sup> đất khu dân cư. Ngày 20/6/2005, ông Quách M chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T1 một phần diện tích 600m<sup>2</sup> (Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở; 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) được Ủy ban nhân dân xã EK xác nhận ngày 29/6/2005, kèm theo giấy ủy quyền của của bà Nguyễn Thị S và các con ông Quách M là Quách Minh H, Quách Minh T4 cho ông Quách M toàn quyền làm mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 20/10/2005, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 549256 cho hộ bà Vũ Thị T1 tại thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m<sup>2</sup> ( trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở; 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp). Ngày 09/8/2012, bà Vũ Thị T1, ông Lê Quyết T2, bà Lê Thị T3 ủy quyền cho ông Lê Quang L đại diện toàn quyền Quyết định việc chuyển quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 54925 được Ủy ban nhân dân xã EK chứng thực số 72, quyền số 1, ngày 09/8/2012.

Ngày 11/8/2012, ông Lê Quang L chuyển quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị P tại thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m<sup>2</sup> (trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở; 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD549256. Ngày 01/10/2012, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 738406 cho bà Vũ Thị P tại thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích 600m<sup>2</sup> (trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở; 400m<sup>2</sup> đất nông nghiệp). Vì vậy, Ủy ban nhân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị T1 và hộ bà Vũ Thị P theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai.

#### 4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Anh Quách Đại H5 trình bày: Nguyên lô đất có diện tích 560m<sup>2</sup> ở thôn CT, xã EK, thành phố B là do bố mẹ anh H5 là ông Quách Cao H4 và bà Đinh Thị P2 mua vào năm 2004 của ông Quách Đại H6. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường xương cá thôn, phía Tây giáp ông Quách M, phía Nam giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp ông Bùi Văn T6. Ông H4, bà P2 sử dụng lô đất nói trên đến năm 2014 thì chuyển quyền sử dụng đất cho anh H5. Việc bà P khởi kiện đất ông Quách M lấn chiếm của bà P thì anh H5 không có ý kiến gì vì đất nhà anh H5 đã được rào ranh giới và sử dụng

ôn định đúng diện tích 560m<sup>2</sup>. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết sự việc theo quy định của pháp luật.

4.2. Ông Quách Cao H4 khai: Năm 2004, ông H4 có nhận chuyển nhượng của ông Quách Đại H6 01 lô đất ở thôn CT xã EK với diện tích là 560m<sup>2</sup>, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi dài 41m; phía Tây giáp đất ông Quách M; phía Nam giáp đường liên thôn dài 14m63; phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T6. Năm 2014, ông H4 chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho con trai là Quách Đại H5. Việc tranh chấp đất giữa ông Quách M và bà Vũ Thị P thì ông H4 không biết gì. Chỉ biết ông Quách M có mượn tiền của Ngân hàng xây dựng nhà ở vào cuối năm 2007. Sau khi xây nhà xong, gia đình ông H4 có thông nhất xây hàng rào để phân ranh giới rõ ràng. Khi ông Quách M và bà Vũ Thị P có tranh chấp đất với nhau, bà P có đơn khởi kiện ông H4 ở xã EK cho rằng gia đình ông H4 lấn đất của bà P (trong khi đất ông Quách M, bà P có tranh chấp chưa rõ thuộc của ai) nên ông H4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4.3. Bà Đinh Thị P2 khai: Nguồn gốc lô đất có diện tích 560m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn CT, xã Ea Cao, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là do gia đình bà P2 và chồng là ông Quách Cao H4 nhận sang nhượng từ ông Quách Đại H6 vào năm 2004 và đã sử dụng lô đất này. Đến năm 2014, vợ chồng bà P2 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nói trên cho con trai là Quách Đại H5, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Quách Đại H5, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/5/2014; đất có tứ cận Phía đông giáp đường đi; phía Tây giáp đất ông Quách M, phía Nam giáp đường liên thôn; phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T6. Việc bà Vũ Thị P và ông Quách M tranh chấp đất đai gia đình bà P2 không biết và không có liên quan. Đối với ranh giới diện tích đất 560m<sup>2</sup> nói trên thì gia đình bà P2 đã rào ranh giới năm 2007 và đã sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của ông H6. Năm 2014 đã chuyển quyền sử dụng đất cho con trai là Quách Đại H5. Gia đình bà P2 không có khiếu nại thắc mắc gì đối với diện tích đất 560m<sup>2</sup> mà gia đình Hương sử dụng và cũng không có tranh chấp khiếu nại gì.

4.4. Ông Lương Đình T7, ông Bùi Văn T6, ông Triệu Xuân H2, ông Bùi Văn P1, ông Đinh Công H3, ông Bùi Văn T8 đều khai: Các ông là thợ xây và đã xây nhà cho ông Quách M vào tháng 10 năm 2007.

4.5. Ông Bùi Văn C trình bày: Bản thân ông làm thôn trưởng, thôn CT nhiệm kỳ 2006-2008 xác nhận ông Quách M xây nhà vào năm 2007 là đúng sự thật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2017/DSST ngày 08 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; khoản 1 Điều 161; khoản 2 Điều 162; Khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 255; Điều 256; Điều 492; Điều 493; Điều 494; khoản 5 Điều 495; khoản 1 Điều 449; Điều 688; khoản 1, khoản 2 Điều 689; Điều 692; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 127; Điều 135; Điều 136 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi của bà Vũ Thị P về việc yêu cầu ông Quách M trả lại nhà và đất lấn chiếm.

- Buộc ông Quách M phải trả lại cho bà Vũ Thị P tổng diện tích đất lấn chiếm là  $2,6m \times 40m = 104m^2$  ( chiều rộng 2,6m, chiều dài 40m), vị trí đất lấn chiếm; Phía Đông giáp đất bà P dài 40m; phía Tây giáp đất ông Quách M dài 40m; phía Nam giáp đường liên thôn 2,6m, phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T6 2,6m.

Đất bị lấn chiếm; thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích  $600m^2$  ở xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đất ông Quách M dài 40m; Phía Đông giáp đất ông Quách Đại H5 dài 40m; Phía Nam giáp đường đi liên thôn dài 15m; Phía Bắc giáp nhà ông Bùi Văn T6 dài 15m.

Buộc ông Quách N tháo dỡ 1/2 căn nhà tạm trên diện tích đất mà ông Quách M lấn chiếm (Căn nhà có móng xây đá học, bố nền xung quanh, nhà khung gỗ chịu lực, vách ván bao che nhóm IV, nền xi măng không đóng trần, mái lợp tôn thiết) căn nhà có đặc điểm như mô tả tại thời điểm thẩm định, định giá.

- Buộc ông Quách M phải trả lại căn nhà xây cấp 4, căn nhà có diện tích  $96m^2$  trên thửa đất số 110A, tờ bản đồ số 15, ở xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Vũ Thị P.

Bác đơn yêu cầu phản tố của ông Quách M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2005 giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/8/2012 giữa ông Lê Quang L và bà Vũ Thị P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 738406, thửa đất 110A, tờ bản đồ số 15, diện tích  $600m^2$  do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Vũ Thị P ngày 01/10/2012.

- Về chi phí giám định chữ viết và chữ ký, Phí bồi dưỡng giám định và tiền định giá tài sản: Ông Quách M phải chịu 1.200.000đồng tiền định giá tài sản, được khấu trừ 1.200.000đồng bà Vũ Thị P đã nộp theo phiếu thu số 143 ngày 18 tháng 12 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và 7.280.000đồng tiền giám định chữ ký và chữ viết; 3.600.000đồng phí bồi dưỡng giám định được khấu trừ trong số tiền 16.000.000đồng ông Quách M đã nộp tạm ứng lệ phí giám định theo phiếu thu số 53 ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Số tiền thừa còn lại là 5.120.000đồng ông Quách M đã nhận lại tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột vào ngày 08/9/2016.

Bà Vũ Thị P được nhận lại 1.200.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản sau khi thu tiền của Ông Quách M.

- Về án phí: Ông Quách M phải chịu 400.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm được khấu trừ 200.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (tạm ứng án phí theo đơn phản tố), ông Quách M đã nộp theo biên lai thu số AA/2014/0037499 ngày 20 tháng 4 năm 2016. ông Quách M còn phải tiếp tục nộp 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị P được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 24711 ngày 24/7/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/9/2017, bị đơn ông Quách M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị P và chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Quách M.

Ngày 19/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quách Minh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị P. Đồng thời chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của anh Quách Minh H để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách M, bà Nguyễn Thị S với bà Vũ Thị T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T1 với bà Vũ Thị P;

Ngày 21/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết luôn yêu cầu độc lập của ông Quách N;

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị P giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện.

Bị đơn ông Quách M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách N và anh Quách Minh H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Quách M trình bày: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà ông M, bà S là hợp đồng giả tạo, không có trên thực tế, bởi lẽ ông M và bà S không ký vào hợp đồng, không có việc giao nhận tiền và đất trên thực tế. Tại phiên tòa bà P cho rằng bà là người trực tiếp giao dịch với ông M, nhưng bà P không chứng minh được việc bà đã giao tiền cho ông M. Cấp sơ thẩm không xác định rõ việc ông M chuyển nhượng đất cho bà T1 hay chuyển nhượng cả nhà cho bà T1, nhưng buộc ông M và bà S phải trả nhà cho bà P là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà T1 không được sự đồng ý của các con ông M (từ đủ 15 tuổi tại thời điểm chuyển nhượng đất). Giấy ủy quyền không phải do các con ông M ký, mặt khác giấy ủy quyền lập sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà T1 là vi phạm quy định tại Điều 46 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông M phải trả cho bà P căn nhà nhưng không tuyên rõ vị trí, diện tích tứ cận là không phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông N phải tháo dỡ 1/2 căn nhà nhưng không nêu rõ đặc điểm nhà, tứ cận và không thụ lý giải quyết yêu cầu của ông N đối với diện tích đất ông N đã nhận chuyển nhượng của ông M nằm trong diện tích đất tranh chấp là chưa phù hợp. Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Ông Quách M đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà S với bà T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà P. Ông Quách N, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giải quyết lại vụ án, để giải quyết yêu cầu độc lập của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự

đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Quách M, Quách N, Quách Minh H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Về nội dung: Ông M và bà S cho rằng không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 nhưng qua các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đã chứng minh ông M có giao dịch mua bán đất và làm đơn xin tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1. Hộ bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2012 đã chuyển nhượng đất cho bà P, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P khởi kiện ông M lấn chiếm đất nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc giao nhận đất giữa các bên, diện tích đất đã giao là bao nhiêu để xác định diện tích đất còn thiếu. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M và bà T1 ghi tài sản gắn liền trên đất: đất ở 200m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp 400 m<sup>2</sup>, không thể hiện nhà xây trên đất, sau khi chuyển nhượng ông M vẫn ở nhờ trên đất, giấy xin ở nhà nhờ đất viết năm 2010, hợp đồng thuê nhà đất năm 2012 chưa đủ cơ sở chứng minh quyền sở hữu của bà P đối với căn nhà ông M xây.

Tại cấp sơ thẩm anh H, anh T4 có đơn yêu cầu độc lập nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét thụ lý yêu cầu của anh H, anh T4 là vi phạm khoản 1 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó kháng cáo của anh H, anh T4 có cơ sở chấp nhận.

Ông N có cung cấp giấy sang nhượng đất diện tích 125 m<sup>2</sup> với ông M. Quá trình giải quyết vụ án ông N có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông M, cấp sơ thẩm cho rằng không tranh chấp nên không thụ lý giải quyết, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên buộc ông N tháo dỡ 1/2 ngôi nhà của ông trả đất cho bà P. Yêu cầu khởi kiện của bà P có liên quan đến quyền lợi của ông N, nhưng cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu của ông N trong cùng vụ án là vi phạm khoản 1 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra bà P yêu cầu ông M trả lại 160m<sup>2</sup> đất lấn chiếm, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P buộc ông M trả cho bà P 104m<sup>2</sup>, còn 56 m<sup>2</sup> không xem xét chấp nhận hay không là giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự. Bản án buộc ông N tháo dỡ căn 1/2 căn nhà nhưng không tuyên rõ độ dài các cạnh là tuyên án không rõ ràng, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Khi xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện các cạnh, độ dài các cạnh, vị trí căn nhà trên đất là xem xét thẩm định chưa đầy đủ.

Như vậy bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự, không thụ lý yêu cầu độc lập của ông N, giải quyết vụ án chưa triệt để. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng cáo ông Quách M, Quách N, Quách Minh H; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DSST ngày 08 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thủ tục chung.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý đơn yêu cầu phản tố, nhưng cấp sơ thẩm chỉ giao thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý đơn phản tố cho bị đơn mà không giao cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, là vi phạm khoản 1 Điều 174 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đã triệu tập họp lệ ông Quách N, là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng ông N không đến làm việc, nhưng không thể hiện tài liệu xác định Tòa án đã triệu tập ông N đến làm việc cho ông N trình bày bản tự khai, hoặc lấy lời khai của ông N theo quy định, mà đã ban hành quyết định đối chất, thông báo tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải đối với ông N là chưa tuân thủ trình tự giải quyết vụ án.

Một phần diện tích đất tranh chấp hiện nay do ông Quách N quản lý sử dụng trên đó có 1/2 căn nhà của ông Quách N tạo lập, cấp sơ thẩm không xác định rõ độ dài các cạnh, diện tích, tứ cận đất ông N đang sử dụng và diện tích, độ dài các cạnh, tứ cận căn nhà nằm trong diện tích đất tranh chấp, không triệu tập ông Quách N đến tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, không thông báo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông N, là chưa bảo đảm được quyền lợi của ông N. Khi thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm không xác định vị trí, độ dài các cạnh căn nhà; vị trí, tứ cận đất tranh chấp ông M đang sử dụng là thiếu sót.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các ông Quách Cao H4, bà Đinh Thị P2, anh Quách Đại H5, cùng trú tại: Thôn CT, xã EK, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa phù hợp. Bởi lẽ ông H4, bà P2, ông H5 chỉ là những người xác nhận ranh giới đất giữa gia đình họ và đất của ông Quách M, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Do đó họ chỉ là người làm chứng trong vụ án.

Trình tự phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán chủ tọa phiên tòa không điều hành phiên tòa để các đương sự hỏi và đối đáp là vi phạm quy định tại Điều 247 và 249 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

#### [1.2] Về nội dung:

[1.2.1] Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì xác định diện tích đất ông M và bà S chuyển nhượng cho bà T1 vào năm 2005 nằm một phần trong diện tích đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) số H116736 cho hộ ông Quách M vào năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, năm 2012 gia đình bà T1 đã chuyển nhượng lại cho bà P, hiện nay bà P đứng tên trong GCNQSD đất, đất do các bên chuyển nhượng tọa lạc tại thôn CT, xã EK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích 600m<sup>2</sup>, tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Quách M dài 40m,

Phía Tây giáp đất ông Quách M dài 40m,

Phía Nam giáp đường dài 15m,

Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn T6 dài 15m.

Tại thời điểm ông M và bà S chuyển nhượng đất cho bà T1 các con ông M gồm: Quách Minh H sinh năm – 1985, Quách Minh T4 - sinh năm 1986, Quách Minh T5 - sinh năm 1988, và Quách Thị Mỹ H1 - sinh năm 1990 đã trên 15 tuổi, theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản là tư liệu

sản xuất, tài sản có giá trị lớn của hộ gia đình (Cụ thể trong trường hợp này là quyền sử dụng đất của hộ gia đình), thì phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Tuy nhiên, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 không có sự đồng ý của các con ông M.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giấy ủy quyền của anh H và anh T4, song anh H và anh T4 không thừa nhận chữ ký và chữ viết trong giấy ủy quyền. Tại kết luận giám định số 45/PC54 ngày 24/7/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk không giám định được chữ ký của anh H và anh T4 do khác dạng giữa chữ ký mẫu và chữ ký đứng tên anh H, anh T4 tại mục người ủy quyền trong giấy ủy quyền; chữ viết Quách Minh T4, Quách Minh H không phải do anh T4 và anh H viết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H và anh T4 có đơn khởi kiện với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ( Thể hiện tại công văn số 225 ngày 23/3/2016 của TAND Thành phố Buôn Ma Thuột), nhưng không được TAND Thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết mà cho rằng họ không liên quan đến tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và ông M xác định ông N có nhận chuyển nhượng của ông M và bà S 125 m<sup>2</sup> đất vào năm 1996 (Có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông M), ông N đã làm nhà trên đất trong đó có một phần diện tích đất bà P đang tranh chấp với ông M. Vì vậy, ngày 11/5/2017, ông Quách N đã làm đơn yêu cầu độc lập, theo đơn ông yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông M, bà S. Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xác định giữa các bên không có tranh chấp, nên không thể thụ lý giải quyết. Song, bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột lại tuyên buộc ông N phải tháo dỡ 1/2 căn nhà trên đất tranh chấp là không đảm bảo được quyền lợi của ông N.

Để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải thụ lý đơn yêu cầu độc lập của anh T4 và anh H để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà T1, thụ lý yêu cầu độc lập của ông N, hoặc hướng dẫn ông N khởi kiện vụ án dân sự độc lập để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, bà S. Trường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong đó có một phần diện tích đất tranh chấp và một phần ngôi nhà ông N đang sử dụng làm trên diện tích đất tranh chấp, mới có căn cứ buộc ông M phải giao đất cho bà P và buộc ông N phải tháo dỡ diện tích nhà ông N làm trên đất tranh chấp, trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, mới đảm bảo được quyền lợi của các đương sự trong vụ án cũng như đảm bảo công tác thi hành bản án.

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định các ông Quách Minh H, Quách Minh T4 và Quách N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, nhưng không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của họ với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án là trái với quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, quy định quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Theo đơn khởi kiện của bà P thì bà P yêu cầu ông M và bà S trả lại cho bà diện tích đất tranh chấp là 160m<sup>2</sup> và ngôi nhà xây cấp 4 trên đất. Song cấp sơ thẩm tuyên

buộc ông N phải tháo dỡ 1/2 căn nhà trên diện tích đất tranh chấp là không phù hợp, vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, hiện nay ông N là người quản lý, sử dụng đất, cấp sơ thẩm lại buộc ông M giao đất cho bà P là không có căn cứ, dẫn đến bản án sẽ không thể thi hành được.

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 160m<sup>2</sup> đất tranh chấp, nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 104 m<sup>2</sup> đất tranh chấp, mà không xem xét, giải quyết 56 m<sup>2</sup> đất còn lại là giả quyết chưa hết yêu cầu của người khởi kiện. Trường hợp chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện thì phải tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời buộc nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Cấp sơ thẩm định giá đất tranh chấp nhưng không tính diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường, không xác định toàn bộ giá trị tài sản tranh chấp để tính án phí, mà tuyên bị đơn phải chịu là 400.000 đồng là chưa phù hợp.

[1.2.2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, giải quyết vụ án chưa triệt để, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận của ông Quách N và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quách M, anh Quách Minh H. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DSST ngày 08 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Quách M, ông Quách Minh H và ông Quách N không phải chịu án phí DSPT. Trả lại cho ông Quách M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000498 ngày 27/9/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B. Trả lại cho ông Quách Minh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Quách M nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000500 ngày 27/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B. Trả lại cho ông Quách N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Quách M nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000499 ngày 27/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Quách N và một phần kháng cáo của ông Quách M, anh Quách Minh H.

[2] Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 81/2017/DSST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo thủ tục chung.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên

án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách M, ông Quách Minh H và ông Quách N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Quách M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000498 ngày 27/9/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B. Trả lại cho ông Quách Minh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Quách M nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000500 ngày 27/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B. Trả lại cho ông Quách N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Quách M nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0000499 ngày 27/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố B.

[4] Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Thành phố B;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Trần Thị Phụng**