

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 131/2019/DS-PT
Ngày: 29 - 8 - 2019
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán:

Ông Y Phi Kbuôr

Bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 113/2019/TLPT-DS ngày 25/6/2019, về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 20/5/2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 156/2019/QĐPT-DS ngày 23/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/QĐ-PT ngày 13/8/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tống Văn H, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967 (Có mặt);

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Tạm trú: Đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

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

- Bà Phan Thị Xuân M, ông Nguyễn Thanh S, chị Nguyễn Thị Thanh T1, anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Thanh T3 (đều vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trần Thị T4, sinh năm 1978 và ông Dương Hải B, sinh năm 1973 (Đều có mặt);

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Văn phòng công chứng Đ (Vắng mặt);

Địa chỉ: Đường J, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn - Ông Tống Văn H; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Năm 2013, ông Tống Văn H và bà Nguyễn Thị H1 tiến hành ly hôn và được Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk giải quyết bằng Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận giữa các đương sự số 105/2013/QĐST-HNGĐ ngày 15/4/2013. Về tài sản chung các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Quyền sử dụng đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 51, diện tích 174,7 m², địa chỉ Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là thửa đất vợ chồng ông H bà H1 mua của bà Phan Thị Xuân M và ông Nguyễn Thanh S vào năm 1999. Khi mua bán, các bên chỉ làm giấy tay với nhau và qua tổ dân phố ký xác nhận và có ông Nghiêm Quang T5 làm chứng. Sau khi ly hôn, bà H1 là người quản lý tài sản.

Năm 2016, bà H1 đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác với bà Phan Thị Xuân M, ông Nguyễn Thanh S, chị Nguyễn Thị Thanh T1, anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Thanh T3 và đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 0589 quyền số 05/TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/7/2016. UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 51, diện tích 174,7 m² cho bà Nguyễn Thị H1. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất trên để vay Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng.

Năm 2017, ông H khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và Phan Thị Xuân M, ông Nguyễn Thanh S, chị Nguyễn Thị Thanh T1, anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Thanh T3 vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/5/2018, bà H1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Dương Hải B và bà Trần Thị T4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động thay đổi người sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông B bà T4.

Ngày 06/01/2019 (Sau khi đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải), ông H có đơn khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Dương Hải B, Trần Thị T4 là vô hiệu. Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột có văn bản

trả lời cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông H vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không xem xét.

** Nguyên đơn, ông Tống Văn H trình bày:*

Vào năm 1999, bà Phan Thị Xuân M và ông Nguyễn Thanh S đã viết giấy sang nhượng cho vợ chồng ông H bà H1 thửa đất có chiều ngang 5m, dài 35m, diện tích 175m². Khi chuyển nhượng, các bên chỉ làm giấy tay với nhau. Ông bà đã sử dụng đất và dựng nhà trên đất. Do đó, nhà và quyền sử dụng đất thửa đất số 46, tờ bản đồ số 51, diện tích 174,7 m² là tài sản chung của vợ chồng ông H bà H1 trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi ly hôn, hai bên thỏa thuận giao cho bà H1 quản lý. Tuy nhiên, bà H1 đã tự ý lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác với gia đình bà M ông S mà không thông báo cho ông biết nên chưa có sự chấp thuận của ông. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chỉ đứng tên một mình bà H1. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B bà T4.

Vì vậy, ông H làm đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với bà Phan Thị Xuân M, ông Nguyễn Thanh S, chị Nguyễn Thị Thanh T1, anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Thanh T3 vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Dương Hải B, Trần Thị T4 vô hiệu.

** Bị đơn - Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Năm 2016, vợ chồng ông S bà M có ý định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho người khác. Do phần đất của bà và ông H mua của ông S bà M chưa làm thủ tục tách thửa, bà cũng không liên lạc được với ông H nên bà đã đứng ra làm giấy chuyển nhượng với gia đình ông S bà M. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do điều kiện kinh tế khó khăn và phải nuôi con ăn học, ông H không cấp dưỡng nuôi con nên bà đã vay Ngân hàng 500.000.000 đồng để trang trải.

Ngày 24/7/2018, bà và ông H lập văn bản thỏa thuận xác định giá trị tài sản chung là 700.000.000 đồng. Mỗi người được chia 350.000.000 đồng, bà là người lấy nhà, bà có nghĩa vụ trả cho ông H 350.000.000 đồng, khấu trừ số tiền ông H phải trợ cấp nuôi con là 60.000.000 đồng và 20.000.000 đồng chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà còn phải đưa số tiền 270.000.000 đồng. Ngày 24/7/2018, bà đã giao 70.000.000 đồng cho ông H, còn 200.000.000 đồng bà hẹn đến ngày 10/10/2018 sẽ giao đủ. Tuy nhiên, đến ngày 12/11/2018, bà mới giao số tiền còn lại thì ông H không chấp nhận, thay đổi ý kiến, vẫn khởi kiện bà.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Phan Thị Xuân M trình bày:*

Năm 1999, gia đình bà có chuyển nhượng cho ông Tống Văn H và bà Nguyễn Thị H1 một thửa đất có chiều ngang 5m, dài 35m, diện tích 175m². Khi chuyển nhượng, các bên chỉ làm giấy tay với nhau vì khi đó đất vẫn là đất nông nghiệp. Năm 2011,

gia đình bà mới chuyển đổi 300m² thành đất thổ cư. Đã nhiều lần, bà yêu cầu ông H, bà H1 làm thủ tục tách thửa nhưng ông H, bà H1 chưa có điều kiện để chuyển mục đích sử dụng. Năm 2016, do cần chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nên bà có nói ông H, bà H1 làm thủ tục tách thửa, do tại thời điểm này, ông H, bà H1 đã ly hôn, bà H1 vẫn ở lại thửa đất ấy. Vì vậy, bà H1 đã đứng ra lập hợp đồng chuyển nhượng với gia đình bà để làm thủ tục tách thửa. Việc chuyển nhượng trên hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị T4 và ông Dương Hải B trình bày:* Do có nhu cầu mua nhà để ở và được biết bà H1 có căn nhà đang có nhu cầu bán. Sau khi xem xét tài sản và trao đổi, thỏa thuận, vợ chồng ông bà và bà H1 đã đi đến thống nhất sang nhượng cho nhau tài sản trên vào khoảng tháng 6/2018. Khi chuyển nhượng bà H1 cho biết bà đã ly hôn với ông H vào năm 2013. Tài sản này bà mua của ông S, bà M vào năm 2016, bà H1 cũng cho biết hiện tại tài sản này đang do bà đứng tên. Tuy nhiên, tài sản đang được bà H1 thế chấp ở Ngân hàng để vay 500.000.000 đồng. Sau khi biết được tài sản đang thế chấp đứng tên mình bà H1, ông B bà T4 đã trả tiền vào Ngân hàng để bà H1 lấy bìa đỏ ra và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông bà theo quy định của pháp luật. Hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên vợ chồng ông bà nhưng ông H vẫn chiếm giữ nhà mà không giao cho vợ chồng ông bà sử dụng. Nay ông H khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với vợ chồng ông bà thì ông bà không đồng ý, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Đ trình bày:* Tài sản trên được phép chuyển nhượng và việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và cũng không trái pháp luật. Việc công chứng hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật nên không có căn cứ tuyên văn bản công chứng vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Tống Văn H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Thanh S, bà Phan Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Nguyễn

Thanh T2, ông Nguyễn Thanh T3 với bà Nguyễn Thị H1 (đã được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 0589 quyền số 05/TP/CC-SCC/HDGD ngày 19/7/2016).

Về án phí: Ông Tổng Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo biên lai số 0000240 ngày 06/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/5/2019, nguyên đơn ông Tổng Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông S bà M với bà H1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông B bà T4.

Ngày 03/6/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có quyết định số 02/QĐ/KNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tổng Văn H.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- Về phần thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Tổng Văn H, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 20/5/2019 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S, bà Phan Thị Xuân M, bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thanh T3 vắng mặt nên việc Tòa án cấp sơ thẩm,

phúc thẩm tiến hành thủ tục niêm yết và xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Tống Văn H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn ông Tống Văn H, bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Xuân M đều thừa nhận: Vào ngày 27/12/1999, vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Phan Thị Xuân M đã chuyển nhượng 175m² đất, địa chỉ đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cho ông Tống Văn H và bà Nguyễn Thị H1. Các bên đã giao nhận tiền xong. Do phần đất của bà H1 và ông H mua của ông S bà M chưa làm thủ tục tách thửa nên vào năm 2016 bà H1 đã đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông S bà M để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2016 thì ông Nguyễn Thanh S, bà Phan Thị Xuân M đã lập giấy sang nhượng diện tích đất trên cho ông H, bà H1 vào năm 1999. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giá trị pháp lý giấy sang nhượng đất thổ cư lập năm 1999 mà đã lập luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016 là hợp pháp, là chưa xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ngày 16/5/2018, bà Nguyễn Thị H1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Dương Hải B và bà Trần Thị T4. Ngày 07/01/2019, ông Tống Văn H có đơn khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông B bà T4 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung vì lý do vượt quá phạm vi đơn khởi kiện ban đầu và nộp sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại khoản 1 Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về phạm vi khởi kiện thể hiện: *“Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thể khởi kiện một hoặc nhiều cơ quan, tổ chức, cá nhân khác về một quan hệ pháp luật hoặc nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau để giải quyết trong cùng một vụ án”*. Do đó, yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự được hiểu là yêu cầu khởi kiện ban đầu gồm một hoặc nhiều quan hệ pháp luật có liên quan với nhau. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 51, diện tích 174,7 m², địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà M ông S với bà H1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông B bà T4 có liên quan với nhau vì có cùng đối tượng hợp đồng nên phải được giải quyết trong một vụ án thì mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Tống Văn H không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông B bà T4 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Tống Văn H là có căn cứ.

[4] Mặt khác, tuy không chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung của ông Tống Văn H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xem xét và nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông B bà T4 là phù hợp, không vi phạm pháp luật, cần được bảo vệ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà M ông S với bà H1 không vô hiệu nhưng lại viện dẫn quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là mâu thuẫn.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là có căn cứ một phần, cần chấp nhận.

[5] Ngoài ra, ngày 10/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 và ông Dương Hải B đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của ông bà vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B bà T4 và bà H1 là hợp pháp, kiến nghị Tòa án buộc ông H phải trả lại căn nhà, thanh toán tiền nhà theo giá trị bình dân kể từ ngày 14/6/2018 và bồi thường lại hiện trạng căn nhà như khi ông bà mua (BL45-46). Tại phiên hòa giải, bà T4 cho rằng ông H đang chiếm giữ ngôi nhà mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng không giao cho vợ chồng bà sử dụng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, xử lý đối với yêu cầu trên, không thông báo, giải thích, hướng dẫn bà T4 ông B về việc bổ sung yêu cầu độc lập trong vụ án để họ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Tống Văn H, một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết lại vụ án, nếu các đương sự yêu cầu xác định nhà và đất là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu chia tài sản thì Tòa án cấp sơ thẩm cần thụ lý vụ án hôn nhân và gia đình.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên nguyên đơn ông Tống Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Tống Văn H, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 20/5/2019 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:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Tống Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2019/0001596 ngày 29/5/2019.

Bản án phúc thẩm 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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung