

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 260/2024/DS-PT

Ngày 21/8/2024

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân, bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 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: 144/2024/TLPT-DS, ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/QĐST-DS ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2024/QĐXX-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 238/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1987; địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương H, sinh năm 1958 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023); địa chỉ: Số 25 N1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Bà H' I Kbuôr, sinh năm 1974; địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Phương L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 39 L, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1 Bà H' Y Hra, sinh năm 1994; có mặt.

3.2 Ông Y K Hra, sinh năm 1995; vắng mặt

3.3 Bà H N Kbuôr, sinh năm 1988; có mặt

3.4 Ông Y S Kpor, sinh năm 1991; có mặt

Cùng địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Y K Hra và bà H' Y Hra là bà Nguyễn Thị Thu T2 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà

nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 39 L, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5 Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: Số 38 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu T3, sinh năm 1993; vắng mặt
Cùng địa chỉ: Số 30 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.6 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; Trụ sở: 46 P, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tiến D – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023);

Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng: Ông Trần Xuân K – Chức vụ: Chuyên viên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2023); vắng mặt

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Kim T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H trình bày:*

Bà T có nhận sang nhượng thửa đất của hộ ông Y H2 Êban, thửa đất số: 607, tờ bản đồ số 31, diện tích 681,1 m², địa chỉ đất tại: Buôn N, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, được Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 ngày 05/02/2020. Không biết vì căn cứ nào bà H'I Kbuôr đã xây dựng nhà cấp 4, diện tích khoảng 80m² trên đất hợp pháp của gia đình bà T, gây thiệt hại giá trị về đất của bà T khoảng 100.000.000 đồng, theo tìm hiểu được biết bà H'I Kbuôr mua của ông Y H2 Êban bằng giấy biết tay, việc làm nhà trái pháp luật trên của bà H'I Kbuôr đã được UBND xã E hòa giải ngày 07/10/2020 nhưng không thành, bà T cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa hộ ông Y H2 và bà T là hợp pháp, việc chuyển nhượng đất giữa ông Y H2 và bà H'I là bất hợp pháp. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu TAND huyện Buôn Đôn xem xét tuyên buộc bà H'I Kbuôr phải tháo dỡ toàn bộ nhà cấp 4 xây dựng trái phép trên đất vô điều kiện và trả lại đất cho gia đình T.

Trường hợp bà H'I chấp nhận bán lại nhà theo giá của Hội đồng định giá được thể hiện tại biên bản định giá tài sản ngày 23/11/2023 (198.296.400 đồng) thì bà T chấp nhận mua lại.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà H' I Kbuôr và trợ giúp viên pháp lý cùng trình bày:*

Ngày 8/3/2001, bà H' I có nhận chuyển nhượng của ông Y H2 Êban lô đất có diện tích 8m x 10m = 80 m², giá 1.400.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay sang nhượng đất do ông Y H2 viết, có chữ ký của ông Y H2 Êban, đã nhận đủ tiền. Khoảng 2002, bà H' I có dựng ngôi nhà vách tre, xây tường rào, đến năm 2010 tháo dỡ nhà và trồng cây ăn quả trên diện đất. Đến tháng 6/2019, bà cho con

gái H N Kbuôr, con rể Y S xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên đất và sinh sống cho đến nay.

Nay bà H' I được biết diện tích khoảng 80 m² nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y H2 Êban đã được gia đình ông Y H2 Êban chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T và Sở TN&MT tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim T, việc chuyển nhượng là trái quy định pháp luật vì trong đó có phần diện tích của bà đã nhận chuyển nhượng của ông Y H2 và sử dụng ổn định lâu dài đến nay.

Bà được biết gia đình ông Y H2 chỉ chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T 3 mét mặt tiền, chiều dài hết đất, việc gia đình ông Y H2 làm thủ tục tách thửa, sang tên, chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T thời gian nào thì bà không biết.

Do sự tin tưởng nhau vì là người dân tộc thiểu số thiếu hiểu biết pháp luật, giữa hai bên gia đình là hàng xóm thân thiết, gia đình bà không có tiền nên chưa làm thủ tục tách thửa từ ông Y H2. Việc nguyên đơn khởi kiện như trên là không có cơ sở, đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

Bà H' I Kbuôr có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2001 giữa bà H' I và ông Y H2 đối với thửa đất tranh chấp.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng số 14204, VPCC Đ ngày 06/12/2019 giữa hộ Y H2 và bà Lê Thị Kim T, phần đất đã chuyển nhượng cho bà H' I Kbuôr.

3. Kiến nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 377205 cấp cho bà Lê Thị Kim T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà H' I Kbuôr đối với diện tích đất nhận sang nhượng từ ông Y H2.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà H Y Hra, ông Y K Hra và Trợ giúp viên pháp lý bà Nguyễn Thị Thu T2 cùng trình bày:*

Ngày 6/12/2019, gia đình ông Y H2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T lô đất có 3m mặt đường, sâu hết đất, giá 200.000.000đ, thủ tục chuyển nhượng do bà T thực hiện. Phần diện tích đất chuyển nhượng đã trừ phần đã chuyển nhượng cho bà H' I. Nguyên nhân tranh chấp do tin tưởng bà T nên trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký mà không rà soát nội dung hợp đồng dẫn đến việc bà Tuyên làm thủ tục chuyển nhượng đối với toàn bộ lô đất trong đó có phần đã chuyển nhượng cho bà H' I.

Bà H Y và ông Y K có yêu cầu độc lập như sau:

1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng số 14204, VPCC Đ ngày 06/12/2019 giữa hộ Y H2 và bà Lê Thị Kim T, phần đất đã chuyển nhượng cho bà H' I. Trả lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà H' I diện tích đất 80 m² = 8m (ngang mặt tiền)x10m (sâu) và trả lại phần diện tích dôi dư trên giấy chứng nhận so với thỏa thuận (hợp đồng viết tay) là 31,10 m².

2. Kiến nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 377205 do Sở TNMT tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Lê Thị Kim T.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà H N Kbuôr, ông Y S cùng trình bày:*

Chúng tôi thống nhất với phần trình bày của mẹ là bà H' I và trợ giúp viên pháp lý. Gia đình tôi nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã xây nhà kiên cố và ở ổn định từ năm 2019 đến nay. Trường hợp bà T có thiện chí mua lại nhà thì chúng tôi thống nhất chuyển nhượng lại toàn bộ đất và nhà với giá 600.000.000 đồng hoặc lô đất dài 12m mỗi bên 6m, đập nhà trả lại đất.

** Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, đại diện theo ủy quyền ông Trần Xuân Kiên trình bày:*

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông Y H2 Êban và bà Lê Thị Kim T đã được công chứng đúng pháp luật. Trên cơ sở hợp đồng công chứng giữa hộ ông Y H2 Êban và bà Lê Thị Kim T, mọi thủ tục chuyển nhượng xác lập đều đúng quy định của pháp luật và hợp pháp.

Trường hợp các bên thỏa thuận tách thửa, hợp thửa thì phải tuân thủ quy định về hạn mức đất được tách. Hiện nay theo quyết định 07/2022/QĐ-UBND đất nông nghiệp diện tích tối thiểu là 500 m², đất ở tối thiểu là 60 m². Trường hợp muốn tách thửa thì phải tách đất nông nghiệp và đất ở riêng thì mới đảm bảo điều kiện tách thửa và có thể thi hành án được.

** Văn phòng công chứng Đ, đại diện theo ủy quyền bà Lê Thu Thủy trình bày:*

Ngày 06/12/2019, Văn phòng công chứng Đ nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là hộ H L Hra gồm các thành viên: ông Y H2 Ê Ban, bà H L Hra, bà H Y Hra, ông Y K Hra và ông Y H Hra; bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim T đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 554950 do UBND huyện Buôn Đôn cấp ngày 30/6/1997, thửa đất số 607 (tách từ thửa đất số 15a); tờ bản đồ số 31; địa chỉ thửa đất: xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 681,1 m²; mục đích sử dụng: 60 m² ONT; 621,1 m² CLN).

Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả hai bên và thông tin về các thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng công chứng Đ thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đầy đủ, hợp lệ, không có ngăn chặn về tài sản, vì vậy đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu của hai bên.

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản nói trên và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý với toàn bộ nội dung đã ghi trong hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Như vậy, công chứng viên Văn phòng công chứng Đ đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng

014204, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2019 đối với tài sản nói trên thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng công chứng Đ về yêu cầu phản tố “Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng số 014204, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 06/12/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Y H2 Ê Ban, bà H L Hra, bà H Y Hra, ông Y K Hra và ông Y H2 Hra và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim T thì Văn phòng không đồng ý vì Văn phòng đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2023/QĐST-DS ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, và Điều 203 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 116, 129, 398, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Kim T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn H' I Kbuôr và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan bà H Y Hra:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2001 giữa bà H' I Kbuôr và ông Y H2 Ê Ban đối với diện tích 74 m². Đất có vị trí: Đông giáp đường nhựa 7,75m; Tây giáp đất bà Lê Thị Kim T dài 7,8m; Nam giáp đất bà H' I Kbuôr dài 9,5m; Bắc giáp đất bà Lê Thị Kim T dài 9,5m;

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng số 14204, VPCC Đ ngày 06/12/2019 giữa hộ Y H2 Ê Ban và bà Lê Thị Kim T, phần đất ông Y H2 Ê Ban đã chuyển nhượng cho bà H' I Kbuôr 74 m². Đất có vị trí: Đông giáp đường nhựa 7,75m; Tây giáp đất bà Lê Thị Kim T dài 7,8m; Nam giáp đất bà H' I Kbuôr dài 9,5m; Bắc giáp đất bà Lê Thị Kim T dài 9,5m.

Kiến nghị Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 377205 cấp cho bà Lê Thị Kim T để điều chỉnh phần đất diện tích 74m² cho bà H' I Kbuôr. Đất có vị trí: Đông giáp đường nhựa 7,75m; Tây giáp đất bà Lê Thị Kim T dài 7,8m; Nam giáp đất bà H' I Kbuôr dài 9,5m; Bắc giáp đất bà Lê Thị Kim T dài 9,5m.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07/4/2024, ông Trương H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ông Trương H nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy: Bà T cho rằng nhận sang nhượng thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31, diện tích 681,1 m², địa chỉ thửa đất tại: Buôn N, xã E, huyện Buôn Đôn tỉnh Đắk Lắk của hộ ông Y H2 Êban, trong đó: đất ở 60 m², trồng cây lâu năm 621,1 m². Xét tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp cụ thể: (Tại BL 11) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2019, bà T nhận chuyển nhượng thửa đất 15a, tờ bản đồ số 31, diện tích 650m², trong đó 200 m² đất ở, 450 m² đất thổ vườn; (Tại Bl 12,13) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, bà T nhận chuyển nhượng 681,1 m², trong đó đất ở 60 m², đất cây lâu năm 621,1 m². Như vậy, xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện vào hai thời điểm khác nhau và diện tích chuyển nhượng cũng khác nhau nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, đây là vi phạm.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H Y Hra và ông Y K Hra có đơn yêu cầu độc lập, trong đó có yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích dôi dư so với diện tích bà T nhận chuyển nhượng được thỏa thuận ngày 27/7/2019 là $681,1 \text{ m}^2 - 650 \text{ m}^2 = 31,10 \text{ m}^2$, so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T. Cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là bỏ sót một phần yêu cầu độc lập của bà H Y Hra và ông Y K Hra. Ngoài ra, cấp sơ thẩm chỉ xem xét, thẩm định, đo đạc đối với diện tích đất tranh chấp mà không tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc toàn bộ diện tích thửa đất 607 được được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 ngày 05/02/2020 cho bà T để làm căn cứ xem xét việc yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời xem xét việc cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng với thực trạng sử dụng đất của bà T hay không. Đây là những vi phạm nghiêm trọng cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà H' I Kbuôr cho rằng: Ngày 8/3/2001, bà H Ing nhận chuyển nhượng của ông Y H2 Êban lô đất có diện tích 8m x 10m = 80 m², với giá 1.400.000 đồng, ông Y H2 Êban là người viết và ký tên trong giấy sang nhượng đất, đã nhận đủ tiền. Năm 2002, bà H' I nhận đất xây tường rào bao quanh ranh giới, dựng ngôi nhà vách tre sinh sống trên đất đến năm 2010, tháo dỡ

nhà tre và trồng cây ăn quả trên đất, tháng 6/2019, bà H' I tặng cho con gái H N Kbuôr, con rể Y S xây dựng ngôi nhà cấp 4 và sinh sống cho đến nay. Thấy rằng: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H' I Kbuôr công nhận hiệu lực đối với giấy sang nhượng đất ngày 08/3/2001 giữa bà H Ing và ông Y H2. Tuy nhiên, xét thấy quá trình tố tụng bà H' I cung cấp tài liệu, chứng cứ là 2 Giấy sang nhượng đất có cùng nội dung (B1 28 và 34) trong đó, có một giấy sang nhượng đất (B1 34) có xác nhận của Ban tự quản thôn Buôn Niêng nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ người đại diện Ban tự quản thôn Buôn Niêng thời điểm năm 2001 là ai, người ký xác nhận họ tên Y M Êban có biết và ký xác nhận nội dung việc các bên chuyển nhượng đất hay không; chưa làm rõ về quá trình quản lý, sử dụng đất, tạo lập tài sản trên đất của bị đơn bà H' I Kbuôr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H N Kbuôr, ông Y S như cần phải xác minh, tiến hành lấy lời khai những hộ có đất giáp ranh, sinh sống cũng thời điểm tại địa phương, xác minh tại chính quyền địa phương mới đủ căn cứ vững chắc để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/3/2001 giữa bà H' I và ông Y H2 có hiệu lực hay không.

[2.3] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T nhưng không tuyên rõ yêu cầu gì là vi phạm quy định tại Điều 266 của BLTTDS và Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành một số biểu mẫu trong tố tụng dân sự.

Xét cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa xem xét hết yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, chưa làm rõ các nội dung tranh chấp còn mâu thuẫn, đo đạc, thẩm định không đầy đủ. Đây là những thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng, bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà T được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004781 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền