

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 79/2020/DS-PT

Ngày 29 - 4 - 2020

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Tuyết.

***Các Thẩm phán:*** Ông Hoàng Kim Khánh.

Ông Trần Duy Phương.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 29/4/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2020/TLPT-DS ngày 09/01/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2020/QĐ-PT ngày 02/03/2020, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị H (có mặt).

Địa chỉ: Số 13 Đường T, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

***Bị đơn:***

- Ông Ngô Sĩ Đ (có mặt).

Địa chỉ: Số 90 đường M, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị K (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 234 Đường H, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K: Ông Võ Đan M - Công ty Luật TNHH MTV Ta Pha - Đoàn luật sư thành phố M - (có mặt)

Địa chỉ: Số 07 đường V, phường B, quận N, Thành phố M;

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

1. Ông Nguyễn Viết Trường T.

Địa chỉ: Số 164 đường C, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

2. Bà Mai Thị L (vắng mặt)

Địa chỉ: Căn 6, tầng 17, Block C, Căn hộ Hoàng Anh Gia Lai, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Đắk Lắk

Người được ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật Nam - chuyên viên phòng TNMT

Địa chỉ: Số 01 đường Đ, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn Q (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 234 Đường H, TP Buôn Ma Thuột.

- Kháng cáo của bà Nguyễn Thị K: Kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 120/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị số 1189/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày:**

Năm 2003, tôi có mua một căn nhà số G26 đường D (Quán cà phê Pơ Lang) Nay là số nhà 30 đường D, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Viết Trường T để kinh doanh cà phê giải khát với giá 830.000.000đ (Tám trăm ba mươi triệu đồng). Việc trả tiền nhà hai bên có thỏa thuận như sau: Tôi trả tiền mặt cho ông T 430.000.000 đồng và trả số tiền nợ 400.000.000 đồng của ông T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch L - chi nhánh Đắk Lắk. Ngày 01/10/2003 tôi đặt cọc cho ông T 75.000.000 đồng; sau đó ngày 21/11/2003 tôi trả 13.900.000 đồng tiền lãi, ngày 14/6/2004 trả 406.416.667 đồng cho Ngân hàng; số tiền còn lại tôi đã trả trực tiếp cho ông T nhiều lần. Thời gian đó vợ chồng ông Đ, bà K và các con ở cùng nhà với tôi và cùng đăng ký hộ khẩu với tôi tại N32 Đường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Để tạo điều kiện cho Ngô Sĩ Đ được cấp và tách hộ khẩu nhằm thuận lợi cho việc làm ăn và giao dịch với các cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, tôi nhờ em trai là Ngô Sĩ Đ đứng chủ sở hữu căn nhà thay tôi. Ngày 04/8/2004 giữa Ngô Sĩ Đ và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 04/02/2005 được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 mang tên hộ Ngô Sĩ Đ. Ngày 11/8/2005 Ngô Sĩ Đ tách sổ hộ khẩu theo địa chỉ của nhà đất tại G26 đường D, thành phố T. Sau khi nhận chuyển nhượng việc thực hiện nghĩa vụ tài chính quản lý, kinh doanh và cho thuê đối với căn nhà đều do tôi thực hiện từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất cho đến nay. Năm 2009, tôi không kinh doanh quán cà phê nữa mà đã cho ông Bùi Xuân H thuê, năm 2012 thì cho bà Nguyễn Thị X thuê, tháng 3/2016 cho ông Ngô Đức K thuê và hiện nay tôi cho bà Mai Thị L thuê kinh

doanh. Việc cho thuê quán giữa tôi và bà Mai Thị L bằng hợp đồng viết tay. Mặt khác, ngay sau khi nhận chuyển nhượng, tôi sửa sang lại quán, mọi chi phí do tôi chi trả. Đến 2006, tôi đập toàn bộ quán cũ và xây dựng lại. Vì giấy tờ nhà đất mang tên ông Đ nên giấy phép xây dựng đều do ông Đ đứng tên, mọi công việc giao dịch từ thiết kế công trình, thi công, mua sắm vật liệu, trang thiết bị và chi trả tiền đều do tôi thực hiện.

Nay tôi yêu cầu ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị K trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất căn nhà số 30 đường D, tọa lạc trên lô đất diện tích 169 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số G26, tờ bản đồ số Độc Lập, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 do UBND thành phố T cấp ngày 04/02/2005 đứng tên hộ Ngô Sĩ Đ cho tôi.

Đối với yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 do UBND thành phố T cấp ngày 04/2/2005 đứng tên hộ Ngô Sĩ Đ, tôi đã rút đơn khởi kiện bổ sung nên đề nghị Tòa án đình chỉ về yêu cầu này.

#### **Bị đơn Ông Ngô Sĩ Đ trình bày:**

Thừa nhận lời trình bày của bà Ngô Thị H đã nêu ở trên. Vào năm 2003 chị tôi là bà Ngô Thị H có mua căn nhà số G26 đường D (Quán cà phê Pơ Lang) Nay là số nhà 30 đường D, Thành phố T, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Viết Trường T để kinh doanh cà phê giải khát. Vào năm 2004, chị tôi có nhờ tôi ra văn phòng công chứng để tôi ký hợp đồng chuyển nhượng đứng tên sở hữu dùm. Sau đó, tôi đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với căn nhà này. Tôi khẳng định vợ chồng tôi không có khoản tiền lớn như vậy để mua nhà đất của ông T, mọi việc giao dịch chuyển nhượng và trả tiền cho ông T đều do chị H thực hiện, tôi chỉ đứng tên sở hữu dùm. Năm 2002 tôi kết hôn với bà Nguyễn Thị K. Từ trước khi tôi lấy vợ và cho đến bây giờ tôi làm chỉ là người làm thuê phụ việc kinh doanh cho chị Ngô Thị H. Đối với căn nhà và đất nêu trên là tài sản của chị H, tôi chỉ đứng tên dùm cho chị H trong Giấy Chứng nhận QSD đất. Hiện nay tài sản trên đất và công trình kiến trúc là của chị H hết, vợ chồng tôi không có công hay đóng góp gì. Hiện nay tài sản này chị H cho chị L thuê kinh doanh cà phê. Tôi khẳng định vợ chồng tôi không có khoản tiền lớn để mua căn nhà tại G26 đường D. Vợ tôi cũng không đưa cho tôi số tiền mua nhà, đất của ông T như vợ tôi nói. Việc bà K cho rằng tôi có bàn bạc với bà K là mua căn nhà với giá 830.000.000 đồng của ông T là không đúng. Tôi xác định tài sản này không phải là tài sản chung của vợ chồng chúng tôi mà là tài sản của bà Ngô Thị H. Hiện nay tôi và bà K đã ly hôn năm 2017. Nay bà H yêu cầu vợ chồng tôi trả lại quyền sử dụng đối với nhà, đất trên thì tôi đồng ý trả lại cho bà H.

#### **Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K trình bày:**

Bà Nguyễn Thị K và ông Ngô Sĩ Đ kết hôn với nhau năm 2002, vợ chồng bà K có mua lô đất và trên đất có căn nhà cấp 4 tại xã Ea Tu, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà Ngô Thị H nói vợ chồng bà K bán lô đất này về mua căn nhà số

G26 đường D ( Quán cà phê Pơ Lang) Nay là số nhà 30 đường D, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Viết Trường T vợ chồng bà K đồng ý. Vợ chồng bà K sang nhượng lại lô đất và nhà cấp 4 này cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ 234 đường H, thành phố T số tiền 80.000.000 đồng, tiền cưới bố mẹ cho 03 cây vàng và tiền của bà K là 20.000.000 đồng ngoài ra là tiền gom góp buôn bán cà phê. Lúc đó bà K đang nuôi con nhỏ nên chỉ đưa tiền cho ông Đ mua nhà và đất, mọi giao dịch đều do ông Đ thực hiện chứ bà K không tham gia. Việc mua nhà và đất ông Đ có trao đổi với bà K biết mua nhà đất của ông T với giá 830.000.000 đồng. Hiện nay lô đất đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 ngày 04 tháng 02 năm 2005 cho hộ ông Ngô Sĩ Đ. Từ khi mua đất bà K có cho bà H mượn để kinh doanh nói bằng miệng chứ không có giấy tờ gì. Năm 2013, chúng tôi cho bà Nguyễn Thị X thuê lại. Đến năm 2016 thì ông K thuê, năm 2018 thì bà L thuê, việc thuê này bà K biết nhưng không ký vào hợp đồng cho thuê với những người thuê. Do ông Đ khó khăn nên bà K vẫn để ông Đ cho thuê lấy tiền nuôi con.

Nay bà K yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang số căn nhà số 30 đường D, tọa lạc trên lô đất diện tích 169m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số G26 tờ bản đồ Độc Lập, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 ngày 04 tháng 02 năm 2005, đứng tên hộ Ngô Sĩ Đ thì bà K không đồng ý vì nhà và đất của ông Đ, bà K mua là hợp pháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị K trình bày:* Năm 2004 ông Đ và bà K mua căn nhà và đất số 30 đường D, Phường L, thành phố T của ông Nguyễn Viết Trường T. Việc mua bán đã được hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Sau đó, ngày 04/02/2005 ông Đ, bà K được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340, đứng tên hộ Ngô Sĩ Đ. Giao dịch mua bán nhà giữa bà H và ông T ngày 06/10/2003 là trái pháp luật, vì pháp luật quy định các giao dịch liên quan đến nhà đất đều phải được công chứng, chứng thực. Nhưng giữa ông T và bà H chỉ viết giấy tay với nhau mà không được cơ quan có thẩm quyền nào công chứng, chứng thực nên vi phạm, mặt khác giữa bà H và ông Đ không có thỏa thuận nào về việc cho đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, căn nhà số 30 đường D, P. Tân Lợi, Tp. Buôn Ma Thuột và lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340, đứng tên hộ Ngô Sĩ Đ là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đ và bà K. Đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của bà Ngô Thị H.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.**

*1/ Bà Mai Thị L trình bày:*

Tôi có nhu cầu sang lại quán cà phê Pơ Lang thông qua anh Ngô Đức K, được biết bà Ngô Thị H là chủ quán cà phê Pơ Lang cho thuê do vậy chúng tôi có thỏa thuận về thuê lại quán cà phê này để kinh doanh. Hợp đồng thuê địa điểm kinh

doanh từ ngày 01/9/2018 đến ngày 01/9/2021 là 03 năm giá thuê là 12.000.000đồng/tháng. Hợp đồng thuê này giữa tôi và bà Ngô Thị H ký với nhau. Khi thuê đã có sẵn khung cốt của căn nhà, chúng tôi về có đầu tư sửa sang lại quán theo phong cách quán mới do mình làm chủ. Nay các bên tranh chấp tôi không có ý kiến gì vì tôi đã ký hợp đồng với bà H thời hạn hợp đồng là đến năm 2021, nếu tranh chấp xảy ra tôi và bà H sẽ cùng nhau thỏa thuận giải quyết theo hợp đồng đã ký kết, tôi không có yêu cầu phản tố hay kiện bà H về hợp đồng thuê cũng như tiền đầu tư sang sửa lại quán.

*2/ Ông Nguyễn Viết Trường T trình bày:*

Ngày 06/10/2003, tôi và bà Ngô Thị H có lập văn bản thỏa thuận về việc mua bán nhà và đất tại địa chỉ G26 đường D, phường Tân Lợi, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk với giá 830.000.000 đồng, chúng tôi thỏa thuận bà Ngô Thị H trả tiền mặt 430.000.000 đồng và thanh toán 400.000.000đồng tiền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập để trả nợ vay cho tôi, toàn bộ số tiền bán nhà tôi trực tiếp nhận của bà H, tôi không nhận tiền của ông Đ hay nhận tiền của bà H. Mọi thủ tục sang tên, nộp thuế và ra công chứng chứng thực chuyển nhượng bà Ngô Thị H chịu trách nhiệm. Ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, tôi thấy bà H đã nhờ ông Ngô Sĩ Đ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng, tôi có hỏi thì bà H nói nhờ em trai đứng tên và tôi chỉ biết ký. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

*3/ Ông Huỳnh Nhật Nam trình bày:*

Sau khi tra cứu hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, UBND thành phố T có ý kiến như sau: Ngày 16/9/1998, ông Nguyễn Viết Trường T được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672935 đối với thửa đất số G26, tờ bản đồ độc lập, lô đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố T. Ngày 16/8/2004, ông Nguyễn Viết Trường T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ngô Sĩ Đ và được UBND phường Tân Lợi xác nhận. Ngày 04/02/2005, ông Ngô Sĩ Đ được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 đối với thửa đất số G26, tờ bản đồ độc lập, lô đất tọa lạc tại phường Tân Lợi, thành phố T. Việc UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật đất đai.

4/ Tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn Q có đơn xác nhận đã mua lô đất và nhà cấp 4 tại Thôn 3, xã Ea Tu, thành phố T của bà H, ông Đ. Sau này do khó khăn đã sang nhượng lại cho Lý Thị C ở tại Thôn B, xã E, thành phố T.

***\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 120/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:***

Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 217; Điều 227 BLTTDS. Áp dụng các Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701,

Điều 702, Điều 599, Điều 600 của BLDS năm 2005. Áp dụng điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H.

Buộc ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị K phải trả lại cho bà Ngô Thị H quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà số 30 đường D, thành phố T, tọa lạc trên lô đất diện tích 169m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số G26, tờ bản đồ số Độc Lập, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/02/2005, đứng tên hộ Ngô Sĩ Đ.

Bà Ngô Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán công sức đóng góp cho ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị K số tiền 1.000.000.000 đồng (mỗi người được 500.000.000 đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.*

Bà Ngô Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên theo quy định của pháp luật.

Ông Ngô Sĩ Đ, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 cho bà H; phối hợp với bà H và cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất trên cho bà H theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ việc giải quyết về yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị H yêu cầu hủy giấy chứng nhận đất số AB 497340 ngày 04 tháng 02 năm 2005 được UBND TP Buôn Ma Thuột cấp cho hộ ông Ngô Sĩ Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị K có đơn kháng cáo với nội dung: Bà K không chấp nhận toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H.

Ngày 25/12/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị số 1189/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị K vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết án phí không đúng, tuyên án không rõ ràng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần Huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1189/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị K Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng: Năm 2005 hộ ông Ngô Sĩ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian này ông Đ và bà H đang trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung. Bà H cho rằng đã chuyển nhượng 01 lô đất và nhà cấp 4 tại Thôn B, xã E, thành phố T cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ 234 Đường H, thành phố T được 80.000.000 đồng, tiền cưới bố mẹ cho 03 cây vàng; tiền của bà H 20.000.000 đồng và tiền gom góp do buôn bán cà phê để mua căn nhà số 30 đường D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 830.000.000 đồng của ông Nguyễn Viết Trường T. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm đã triệu tập ông Q, bà L tới làm việc nhưng ông Q, bà L từ chối tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm

ông Q, bà L gửi đơn xác nhận có mua lô đất và nhà cấp 4 tại Thôn 3, xã Ea Tu, thành phố T của bà H, ông Đ. Sau này do khó khăn đã sang nhượng lại cho Lý Thị C ở tại Thôn B, xã E, thành phố T. Đây là tình tiết mới cần được xác minh, làm rõ tại cấp sơ thẩm.

Mặt khác, các đương sự chỉ yêu cầu Tòa án xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất là của bà H hoặc của ông Đ, bà K thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch, nhưng án sơ thẩm buộc ông Đ, bà K mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 58.307.5000 đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[2.2] Xét Quyết định kháng nghị số 1189/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Bà H khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà K trả lại quyền sử dụng đất tại số 30 đường D, chứ không yêu cầu trả lại căn nhà; Án sơ thẩm tuyên buộc ông Đ, bà K “*phải trả lại cho bà Ngô Thị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà số 30 đường D*”. Về mặt pháp lý thì ông Đ, bà K là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất, nhưng không quản lý và sử dụng thửa đất và căn nhà nêu trên, bà Ngô Thị H là người đang quản lý và sử dụng thửa đất và căn nhà số 30 đường D (*hiện tại bà H đang cho bà Mai Thị L thuê để kinh doanh quán cà phê*). Nguyên vọng của bà H chỉ muốn ông Đ, bà K trả lại quyền sử dụng đất và quyền được sở hữu nhà đất tại 30 đường D cho bà H về mặt pháp lý (được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền được sở hữu nhà đất hợp pháp). Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ, bà K “*phải trả lại cho bà Ngô Thị H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà số 30 đường D*” là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Hơn nữa, các đương sự không yêu cầu thanh toán công sức đóng góp nhưng cấp sơ thẩm tuyên “*Bà Ngô Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán công sức đóng góp cho ông Ngô Sĩ Đ và bà Nguyễn Thị K số tiền 1.000.000.000 đồng*” là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng năm 2015

[2.2.2] Vụ án đã được Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý và giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DSST ngày 26/4/2018 với quan hệ tranh chấp “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”, đương sự có kháng cáo. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 163/2018/DSST ngày 20/11/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên Huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao lại cho Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử lại theo quy định. Sau khi thụ lý lại, do nguyên đơn có đơn xin rút đơn khởi kiện nên Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ra Quyết định đình chỉ vụ án số: 326/2018/QĐST-DS ngày 25/12/2018. Ngày 21/01/2019 nguyên đơn khởi kiện lại vụ án với quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Mặc dù 02 quan hệ tranh chấp khác nhau nhưng cùng một đối tượng khởi kiện nhưng Kiểm sát viên

tham gia 02 phiên toà sơ thẩm ngày 26/4/2018 và ngày 26/11/2019 đều là một người, do đó đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 60 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2.3] Ông Ngô Sĩ Đ, bà Nguyễn Thị K đã ly hôn từ ngày 13/04/2017, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ hiện tại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 đang do ai nắm giữ nhưng lại tuyên buộc “ Ông Ngô Sĩ Đ, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 497340 cho bà H...” là tuyên bản án chưa cụ thể rõ ràng, gây khó khăn cho quá trình thi hành án sau này.

[2.2.4] Về án phí: Đương sự chỉ yêu cầu Tòa án xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất là của bà H hoặc của ông Đ, bà K nên đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch là 300.000 đồng, nhưng án sơ thẩm buộc ông Đ, bà K mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 58.307.5000 đồng là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, kháng cáo của bà Nguyễn Thị K là có cơ sở cần chấp nhận.

Do vi phạm tố tụng và việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, việc xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết, xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K.
- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1189/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 120/2019/DSST ngày 26/11/2019 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 giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005504 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Đinh Thị Tuyết**