

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 13/2019/DSPT

Ngày: 22-2-2019

“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản”

**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: Ông Nguyễn Văn Bằng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần; ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22/2/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2018/TLPT-DS ngày 04/12/2018 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm: 14/2019/QĐPT-DS ngày 08/01/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O; địa chỉ: Số A, tổ dân phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Đắk Lắk. (Đều có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H – Chi nhánh Công ty Luật TNHH hai thành viên B tại tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức B (Có mặt) và bà Lê Thị V (Ủy quyền cho ông B tham gia tố tụng); địa chỉ: Số A, tổ dân phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Đắk Lắk;

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

- Chị Nguyễn Thị Đỗ Q; địa chỉ: Đường A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và môi trường Đắk Lắk - Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh L; địa chỉ: Số A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã B - Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn K; địa chỉ: Số A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin từ chối tham gia tố tụng);

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Đức H; địa chỉ: Số A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt);

- Ông Trần Tuấn A; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O trình bày:

Vào ngày 28/6/2016 vợ chồng tôi mua tài sản của vợ chồng ông B, bà V tại chi cục thi hành án dân sự thị xã B với số tiền 2.795.754.000đ gồm 04 tài sản cùng với tài sản gắn liền trên đất như nhà ở, kho và các loại cây trồng tiêu, cà phê:

- Tài sản 1: 2.840m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản 2: 1.192m² thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, tại phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản 3: 4.115m² thửa đất số 207, tờ bản đồ số 11 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản 4: 4.495m² thửa đất số 206, tờ bản đồ số 11 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Sau đó vợ chồng ông B, bà V đến nhà tôi xin lại vợ chồng tôi 03 tài sản là 03 lô đất ở phường B, thị xã C để làm ăn sinh sống, vì quen biết tình làng nghĩa xóm nên vợ chồng tôi vui lòng thương và bàn bạc thống nhất chuyển cho 03 lô đất (không lấy tiền) cho ông bà V, B theo nguyện vọng của ông bà B V là chuyển sang tên cho con gái ông, bà là chị Nguyễn Thị Đỗ Q là tài sản thứ 2, 3 và 4. Còn tài sản thứ 1 có diện tích 2.840m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 17/7/1993 (nay là UBND thị xã B) thửa đất gắn liền với tài sản như nhà kho, cây cối, tiêu thì thuộc quyền sở hữu của vợ chồng tôi. Sau đó vợ chồng tôi có thỏa thuận với vợ chồng ông B, bà V lấy 10m chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 và chiều dài là 50m có diện tích là 500m² tài sản gắn liền là nhà kho với số tiền là 1.450.000.000đ. Căn cứ diện tích đất còn lại của thửa đất trên 8m dọc theo quốc lộ 14 và vòng ra sau có nhà ở và cây cối, hồ tiêu, vợ chồng tôi sẽ chuyển nhượng lại cho ông bà B, V với điều kiện phải mua lại với số tiền là 1.400.000.000đ thì vợ chồng tôi sẽ làm thủ tục tách bìa thửa đất trên cho vợ chồng ông B, bà V và ông B, bà V đã đồng ý thỏa thuận trên.

Sau khi thống nhất quan điểm vợ chồng tôi cho vợ chồng ông B thời gian một tháng để giao đủ số tiền 1.400.000.000đ thì vợ chồng tôi mới đồng ý tách bìa, còn giấy đứng hộ vợ chồng tôi ký để làm tin viết ngày 28/6/2016, thời gian trên một tháng kể từ ngày thỏa thuận, tôi đến nhà ông B, bà V hỏi có tiền để trả tiền đất chưa để tôi làm chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông B, bà V không có và cứ hứa lần này đến lần khác. Sau nhiều tháng trôi qua ông B, bà V vẫn không trả tiền như đã thỏa thuận mà ngang nhiên chiếm đoạt tài sản của vợ chồng tôi, bằng chứng là tôi làm đơn khiếu nại tới UBND phường B, thị xã C yêu cầu mời lên hòa giải và trả lại tài sản cho vợ chồng tôi, nhưng ông B, bà V không trả còn cố tình chiếm giữ, thậm chí còn cố tình lăng mạ tôi tại UBND phường B.

Là tài sản hợp pháp của vợ chồng tôi nên tôi đã làm thủ tục tách bìa cũ từ 2.840m² thành 03 bìa mới gồm:

1/ Lô đất có diện tích 500m² thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Lô đất có diện tích 393m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Lô đất có diện tích 1.429,2m² thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi tách 03 bìa mới thì diện tích của 3 bìa là 2.322,2m². Như vậy diện tích thiếu 517,8m² so với bìa cũ, tài sản 03 lô đất của vợ chồng tôi mới thiết lập lại bị thiếu so với tài sản tôi mua tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B là do lúc đó nhà nước chưa quy định mốc lộ giới nhưng khi tách 03 bìa mới, ngày 10/11/2016 thì mốc lộ giới nhà nước tính quy định trừ 25m, diện tích 393m² nhà nước giữ lại để mở rộng đường có thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời gian ông B, bà V sử dụng đất thì thị xã B có quy hoạch đường tránh tây đi ngang qua lô đất đang sử dụng nên ông bà B, V đã hiến diện tích đất 216m² đã có biên bản hiến đất tại hồ sơ vụ án. Còn bìa đất số CE 458178 thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 có diện tích 500m² nhưng trên thực tế lô đất có diện tích 10,35m x 50m, việc này do cơ quan cấp đất lập không đúng vì nếu 10,35m x 50m = 517m² nhưng trong diện tích bìa chỉ có 500m², còn việc ông Trần Đức H làm chứng bảo vợ chồng tôi cho vay tiền là không đúng và không có chứng cứ, vợ chồng tôi mua tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B có giấy bàn giao tài sản và biên lai đóng tiền.

Nay vợ chồng tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông B, bà V phải trả lại cho vợ chồng tôi là 03 lô đất:

1/ Lô đất có diện tích 500m² thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Lô đất có diện tích 393m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

3/ Lô đất có diện tích 1.429,2m² thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 thuộc phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V trình bày:

Do vợ chồng tôi nợ ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, chi nhánh Tân An, tỉnh Đắk Lắk nhưng không có khả năng trả nợ nên chỉ cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk đã bán các tài sản của vợ chồng tôi để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Do vợ chồng tôi và vợ chồng ông D, bà O là chỗ quen biết. Biết vợ chồng ông D, bà O có nhu cầu mua 10 mét đất chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 nên vợ chồng tôi thống nhất sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O diện tích đất 500m² (chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 là 10 mét, chiều dài lô đất 50 mét) của lô đất đã được cấp GCNQSD đất số B 946408 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp cho ông Nguyễn Đức B ngày 17/7/1993; diện tích 2.840 m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk với giá tiền 1.450.000.000 đồng.

Mặt khác do tài sản của vợ chồng tôi hiện do chỉ cục thi hành án dân sự thị xã B xử lý để thu hồi nợ cho ngân hàng nên vợ chồng tôi thống nhất để cho vợ chồng ông D, bà O đứng ra mua tài sản của vợ chồng tôi tại chỉ cục thi hành án dân sự thị xã B. Sau khi đã mua được các khối tài sản của vợ chồng tôi tại chỉ cục thi hành án thì vợ chồng ông D, bà O phải có trách nhiệm sang tên toàn bộ các tài sản mua được cho con gái tôi là Nguyễn Thị Đỗ Q, trừ 500m² mà vợ chồng tôi thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O. Tuy nhiên, hiện nay, vợ chồng ông D, bà O mới chỉ làm thủ tục sang tên cho con gái của vợ chồng tôi 03 thửa đất. Còn đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3; diện tích 2.840 m²; GCNQSD đất số B 946408 do UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp cho ông Nguyễn Đức B ngày 17/7/1993 thì vợ chồng ông D, bà O không chịu sang tên cho con gái của vợ chồng tôi như đã thỏa thuận.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D, bà O thì vợ chồng tôi không đồng ý. Vợ chồng tôi chỉ đồng ý giao cho vợ chồng ông D, bà O diện tích 500m² trong lô đất có diện tích 2.840m² với chiều ngang mặt đường quốc lộ là 10 mét, chiều dài lô đất tính từ mốc lộ giới vào là 50 mét. Phần diện tích còn lại là 2.340m² thì vợ chồng ông D, bà O phải có nghĩa vụ sang tên cho chị Q, vợ chồng tôi sẽ có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông D, bà O số tiền 1.150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật theo như đã thỏa thuận trong Giấy đứng hộ và có giấy vay tiền ông D, bà O đang giữ. Vợ chồng tôi yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy 03 bìa đồ đã sang tên bà O, ông D.

Nguyên nhân dẫn đến sự việc trên là do ông D, bà O đã vi phạm thỏa thuận ký ngày 28/6/2016. Cụ thể chỉ có chuyển nhượng $\frac{3}{4}$ tài sản cho chị Nguyễn Thị Đỗ Q. Còn tài sản thứ nhất 2.840m² không chuyển nhượng. Bà O, ông D đòi lấy thêm chiều sâu 20m², mua thêm 2m ngang nữa nhưng vợ chồng tôi không đồng ý, chỉ đồng ý trả nợ tiền vay và Bn lô đất có diện tích 10 x 50m như đã thỏa thuận.

Gia đình tôi có hiến đất làm đường cho nhà nước với diện tích là ngang 18m, dài 12m = 216m². Còn diện tích 302m² thiếu so với bìa đỏ khi giao cho Chi cục thi hành án thì vợ chồng tôi không biết lý do vì sao lại thiếu.

Giấy đứng hộ viết ngày 28/6/2016 được lập trước khi hai bên đến Chi cục thi hành án làm thủ tục. Trước ngày 28/6/2016, Chi cục thi hành án dân sự đã thông báo cho vợ chồng tôi biết là đang thụ lý hồ sơ thi hành án của Ngân hàng để xử lý tài sản mà vợ chồng tôi đã thế chấp cho Ngân hàng (gồm 04 tài sản trên).

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk – người đại diện ông Bùi Thanh L – c/v: Giám đốc trình bày:*

Ngày 08/7/2016, Chi cục thi hành án dân sự thị xã B có công văn số 486/CCTHADS gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B về việc làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua tài sản thi hành án là bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn D, tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V gồm:

- Quyền sử dụng diện tích 2.840m² đất, thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, thị trấn Buôn Hồ, huyện K (nay thuộc địa giới phường B, thị xã C) được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946408 ngày 17/7/1993.

- Quyền sử dụng diện tích 1.192m² đất, thuộc thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, xã Đoàn Kết, huyện K (nay thuộc địa giới phường B, thị xã C) được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 946392 ngày 01/11/2006.

- Quyền sử dụng diện tích 4.115m² đất, thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 11, xã Đoàn Kết, huyện K (nay thuộc địa giới phường B, thị xã C) được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 946391 ngày 01/11/2006.

- Quyền sử dụng diện tích 4.495m² đất, thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 11, xã Đoàn Kết, huyện K (nay thuộc địa giới phường B, thị xã C) được UBND huyện K (nay là UBND thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 946390 ngày 01/11/2006.

Ngày 15/7/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O đối với quyền sử dụng đất nêu trên, hồ sơ gồm có:

- 04 đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 09/ĐH ngày 15/7/2016 của ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

- Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B về việc giao tài sản cho người mua được tài sản, biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án.

- 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 946390, AĐ 946391, AĐ 946392, B 946408 của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V.

Sau khi ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 25/7/2016, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V sang ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O tại trang 4 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Qua kiểm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy:

- Tiếp nhận và giải quyết thủ tục đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của luật đất đai.

- Thành phần hồ sơ đầy đủ theo khoản 5, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hồ sơ gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 09/ĐK; bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định thi hành án.

- Trình tự thủ tục thực hiện theo đúng quy định tại Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Việc thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 14/10/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B nhận được hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn D đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.840m² phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk, hồ sơ gồm có:

- Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu số 10/ĐK) ngày 13/10/2016.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 946408 ngày 17/7/1993, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 25/7/2016.

Căn cứ quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, kết quả kiểm tra xác minh thực địa ngày 31/10/2016 và ý kiến của UBND phường B ngày 03/11/2016 tại mục II đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi ngày 13/10/2016. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi ngày 13/10/2016 và trình Sở tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 10/11/2016, Sở tài nguyên và môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m²; số CE 458177 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.429,2m²; số CE 458178 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36, diện tích 500m² tại phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

Việc Sở tài nguyên và Môi trường cấp 03 Giấy chứng nhận trên cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, do đó đề nghị Tòa án giữ nguyên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – người đại diện ông Nguyễn Văn K – C/v: Chi cục trưởng- trình bày:*

Căn cứ bản án số 03/2014/KDTM-ST ngày 31/10/2014 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ ban hành Quyết định thi hành án số 353/QĐ-CCTHADS ngày 10/3/2015 buộc ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh P số tiền 1.768.333.333đ và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi trả xong nợ. Chấp hành viên đã kê biên, xử lý tài sản của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V để thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thị xã B xét thấy Chấp hành viên đã tổ chức đã tổ chức thi hành án, kê biên, xử lý tài sản của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V để thi hành án đúng với quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Đỗ Q đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.*

- *Người làm chứng ông Hòa trình bày:* Tôi là hàng xóm ông B, bà V. Vào ngày 28/6/2016 lúc 19h30 phút, ông được ông D, bà O mời đến nhà ông B, bà V để chứng kiến thỏa thuận giữa 2 bên với nhau về 3 vấn đề:

Sang nhượng đất: Ông B, bà V có 01 lô đất tọa lạc tại đường H, trên lô đất có 01 ngôi nhà và 01 kho buôn Bn liền kề nhau, ông B, bà V đồng ý sang nhượng lại cho ông D, bà O 10m ngang đất, chiều sâu vào 40m (trên đất có nhà kho 9m ngang và 01m ngang qua phần nhà ở) với giá tiền 1.450.000.000đ, trả bằng tiền mặt.

Ông D, bà O cho ông B, bà V vay tiền 1.150.000.000đ với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày, trong thời gian 01 tháng ông B, bà V có trách nhiệm phải trả lại cho ông D, bà O số tiền (cả gốc và lãi) với điều kiện sẽ được ghi ở phần sau (ghi trong giấy đứng hộ).

Khi làm thủ tục sang nhượng thì ông B, bà V sẽ chuyển toàn bộ lô đất trên cho ông D, bà O đứng tên, sau đó ông D, bà O sẽ làm thủ tục tách thửa và xin cấp quyền sử dụng đất trên phần đất mình đã mua, phần còn lại để cho cô Q là con của ông B, bà V đứng tên sở hữu, sau đó ông B, bà V sẽ dùng tài sản còn lại này để thế chấp vay tiền và thanh toán khoản vay trên cho ông D, bà O. Ngoài ra, tôi không biết thêm nội dung gì khác.

- *Người làm chứng ông Trần Tuấn A trình bày:* Ngày 25/7/2016 tôi có đi nộp thay số tiền thuế cho chị Nguyễn Thị Đỗ Q với số tiền 12.045.439đ và số tiền 40.711.154đ theo thông báo nộp phí trước bạ thu nhập cá nhân, tiền sử dụng đất số 6962/TB được mang tên Nguyễn D - Trần Thị Kiều O, giữa tôi và chị Nguyễn Thị Đỗ Q chỉ là hàng xóm với nhau không có quan hệ họ hàng gì.

+ Tại Bản án số 05/2017/DS-ST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

Buộc ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V phải trả cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.429,2m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016.

Quyền sử dụng đất diện tích 500m² (150m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016.

Quyền sử dụng đất diện tích 393m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016 và các tài sản gắn liền trên đất.

+ Tại Bản án số 132/2017/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 29/9/2017, quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho TAND thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

+ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; các điều 165; 166; 200; 227; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 164; 168; 169; khoản 2 Điều 170; khoản 4 Điều 171 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận về việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn D.

Buộc ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải trả cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 1.429m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía đông giáp đường H và giáp đất của bà O có cạnh dài 8,24m và 10,35m; phía tây giáp đường Nguyễn Tất T có cạnh dài 16,45m; phía Nam giáp đất của ông D có cạnh dài 111,64m; phía bắc giáp đường đi và đất của bà O cạnh dài 60,42m và 50m

(thửa đất có 49,3m² đường thuộc quy hoạch giao thông). Trên đất có các tài sản:

- Nhà sinh hoạt chính: Căn nhà xây cấp IV, tường xây gạch, móng xây đá hộc, trần nhựa, mái lợp tôn, diện tích 8,24m x 9,6m = 79,104m² có kết cấu bên trong gồm:

+ 01 phòng khách diện tích 6,3m x 4,8m, 01 cửa gỗ tạp 2m x 2,5m, 01 cửa sổ gỗ tạp 1,2m x 1,4m, nền lát gạch men.

+ 01 phòng ngủ diện tích 3,3m x 3,3m, 01 cửa sắt 0,8m x 2,2m.

+ 01 phòng ngủ diện tích 3,3m x 3,3m, 01 cửa sắt 0,8m x 2,2m.

+ 01 gác lửng phòng khách diện tích 6,3m x 3,3m, sàn gỗ tạp, cầu thang 1m x 4m gỗ tạp.

+ Tường rào cổng mặt tiền dài 8,24m, gạch xi măng, lưới thép cây 2 vuông cao 2m.

+ 01 bếp diện tích 3m x 3m, mặt đá Granic.

+ 01 nhà vệ sinh diện tích 3,2m x 1,8m.

- 01 nhà chứa tạm diện tích 3m x 19m, tường gạch xi măng, mái lợp tôn tình trạng xuống cấp.

- 01 nhà chứa tạm diện tích 7,5m x 11,4m, mái tôn trống hai mặt, hai mặt còn lại tường xây gạch xi măng, vách tôn.

- 01 nhà xây cấp IV diện tích 4m x 8,8m gồm:

+ 01 phòng khách diện tích 4m x 4m, nền gạch men, trần tôn kẽm, tường gạch xi măng.

+ 01 phòng ngủ diện tích 2,5m x 3m, nền gạch men.

+ 01 phòng tạm có gác lửng gỗ tạp diện tích 2m x 4m, cầu thang sắt 1m x 2,5m.

+ Công trình phụ bao gồm bếp, nhà vệ sinh, hàng rào cột bê tông cốt thép.

- 01 giếng đào đường kính 1,2m, sâu 32m, có bi giếng 1m và nắp đáy bê tông.

- Cây trồng trên đất gồm:

+ 118 cây hồ tiêu trụ bê tông, trong đó có 11 cây trồng năm 2017; 107 cây trồng giai đoạn kinh doanh năm thứ 7 đến năm thứ 2;

+ 16 cây đinh lăng trồng năm 2017;

+ 13 cây chè trồng năm 2017;

+ 15 cây sầu riêng ghép trồng năm 2017;

+ 02 cây sầu riêng ghép chăm sóc năm thứ nhất;

+ 01 cây sầu riêng trồng năm 2012;

+ 01 cây bơ thường trồng năm 2008.

+ Trên đất có 02 cây gỗ sao không xác định được giá trị.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 500 m². (150 m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía Đông giáp đường H cạnh dài 10,35 m; phía Tây giáp đất của bà O cạnh dài 10,35 m; phía Nam giáp đất của bà O cạnh dài 50m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 50 m. Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà kho diện tích 10,35m x 19m tường xây gạch 20cm, bao xung quanh, nền bê tông, kèo sắt, mái lợp tôn; cổng kho có cửa khung sắt, tôn kích thước 4m x 4,6m; 01 phòng diện tích 3m x 3,8m, trần tôn kẽm, vách tôn + kính 5mm, khung sắt; tường rào cổng mặt tiền dài 10,35m, gạch xi măng, lưới thép cây 2 vuông, cao 2m; khung mái che trước kho, cột sắt 40, mái lợp tôn, nền bê tông, tường gạch xi măng, vách tôn; 01 sân phơi diện tích 10,35m x 16m, cột rào bê tông, lưới thép, nền bê tông; một phần nhà chứa tạm diện tích 1,5m x 4,6m, mái lợp tôn, không thưng vách.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 393 m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía Đông giáp đường Nguyễn Tất T cạnh dài 15,8 m; phía Tây giáp đất chị Q cạnh dài 17,5 m; phía Nam giáp đất của ông D cạnh dài 24,21m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 23,38 m (thửa đất có 47,8m² đất thuộc quy hoạch giao thông, lộ giới theo giấy CNQSD đất đã cấp là 25m tính từ tim đường Quốc lộ 14).

- Cây trồng trên đất gồm:

- + 02 cây bơ thường trồng năm 2008
- + 02 cây bơ boot trồng năm 2014
- + 07 cây sầu riêng trồng năm 2017
- + 05 cây sầu riêng trồng năm 2016
- + 03 cây măng cầu trồng năm 2017
- + 02 cây chè trồng năm 2017
- + 13 cây tiêu, trụ bê tông trồng năm 2017
- + 06 cây tiêu trồng năm 2013
- + 53 cây tiêu trồng năm 2015
- + 11 cây đinh lăng trồng năm 2017.

Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O có trách nhiệm: Trả lại cho ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V 01 mái vòm (phần làm thêm năm 2016) phía trước sân diện tích 4,5m x 6,8m, mái lợp tôn, khung thép hình; giá trị cây trồng trên đất năm 2017 gồm (22 cây sầu riêng; 03 cây măng cầu; 15 cây chè; 24 cây tiêu; 27 cây đinh lăng) có giá là

6.369.400đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V về yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177; CE 458178 và số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Ông D, bà O mua tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, vì vậy đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà O, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

[1] Về kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông D, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông D, bà O mua theo thủ tục thi hành án, đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, được thể hiện trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” mới phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nguyên đơn yêu cầu trả lại có nguồn gốc do vợ chồng ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O mua theo thủ tục thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B vào ngày 28/6/2016, với số tiền 2.795.754.000đ. Ngày 08/7/2016, Chi cục thi hành án dân sự thị xã B có công văn số 486/CCTHADS gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B về việc làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua tài sản thi hành án là bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn D, tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V.

Ngày 25/7/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V chuyển nhượng cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O. Sau đó ông D, bà O làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ từ 2.840m² thành 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, tổng diện tích sau khi tách bìa chỉ còn 2.322,2m² và được Sở tài nguyên và môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, diện tích 393m²; số CE 458177 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.429,2m²; số CE 458178 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36, diện tích 500m² tại phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 10/11/2016.

Bị đơn ông B, bà V cho rằng việc mua đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn là để thực hiện nội dung thỏa thuận trong “giấy đứng hộ” ngày 28/6/2016, nguyên đơn chỉ đứng tên mua tài sản của bị đơn, tài sản thực tế mà nguyên đơn mua có diện tích chiều ngang 10m, chiều dài tính từ mốc lộ giới vào là 50m với tổng số tiền 1.450.000.000 đồng, số tiền còn lại mà nguyên đơn bỏ ra mua đất là của bị đơn vay của nguyên đơn với giấy nhận nợ 1.150.000.000 đồng, giấy nhận nợ do nguyên đơn giữ nhưng không giao nộp cho Tòa án.

HĐXX xét thấy, việc ông D, bà O mua tài sản thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích 2.322,2m² là hợp pháp, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và đã tách thành 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thỏa thuận tại “giấy đứng hộ” ngày 28/6/2016 được vợ chồng ông D, bà O ký xác nhận và có người làm chứng là ông Trần Đức H nhưng thực tế toàn bộ số tiền mua đất đều do ông D, bà O bỏ ra, bị đơn cho rằng số tiền mua toàn bộ tài sản thi hành án bao gồm cả khoản tiền mà bị đơn vay của nguyên đơn nhưng nguyên đơn lại không thừa nhận, quá trình tố tụng bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh có sự việc vay tiền trên.

Ngoài ra, ông B, bà V khai rằng có giao cho ông D, bà O 200.000.000 đồng để nộp cho Chi cục thi hành án thị xã Buôn Hồ, do chỉ phải nộp 194.475.000 đồng nên bà Trần Thị Bích T được ủy quyền nhận lại 5.243.000 đồng. Tuy nhiên qua các văn bản tại Chi cục thi hành án thị xã B thể hiện người nộp toàn bộ số tiền 2.795.754.000đ đồng để mua các tài sản thi hành án là ông D, bà O và ông D, bà O không thừa nhận lời trình bày của ông B, bà V, không có tài liệu nào khác thể hiện số tiền 194.475.000 đồng là của ông B, bà V giao cho ông D, bà O nộp.

Từ những căn cứ trên, HĐXX không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn về việc đòi lại diện tích đất đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông D, bà O.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn không thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện nên Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết là không đúng thẩm quyền. HĐXX xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, đánh giá, xem xét tính hợp pháp của 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông D, bà O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả thi hành án là đúng quy định của pháp luật, không

làm phát sinh việc chuyển thẩm quyền để xét xử theo khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm không nêu cụ thể cách tính án phí là thiếu sót, dẫn đến kết quả tính toán án phí chưa chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, phải xác định cụ thể án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu như sau:

Tổng giá trị tài sản trên đất: (381.111.000đồng + 28.439.000đồng + 646.232.000đồng) + Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường: (1.623.111.000đồng + 55.020.000đồng + 1.318.400.000đồng) – Giá trị cây trồng trả lại: 6.369.400đồng = 4.045.943.600đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm = 112.000.000đồng + (0,1% x 45.943.600đồng) = 112.045.944đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; Điều 165; 166; 200; 227; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 164; 168; 169; khoản 2 Điều 170; khoản 4 Điều 171 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận về việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn D.

Buộc ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải trả cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 1.429m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía đông giáp đường H và giáp đất của bà O có cạnh dài 8,24m và 10,35m; phía tây giáp đường Nguyễn Tất T có cạnh dài 16,45m; phía Nam giáp đất của ông D có cạnh dài 111,64m; phía bắc giáp đường đi và đất của bà O cạnh dài 60,42m và 50m (thửa đất có 49,3m² đường thuộc quy hoạch giao thông). Trên đất có các tài sản:

- Nhà sinh hoạt chính: Căn nhà xây cấp IV, tường xây gạch, móng xây đá hộc, trần nhựa, mái lợp tôn, diện tích $8,24\text{m} \times 9,6\text{m} = 79,104\text{m}^2$ có kết cấu bên trong gồm:
 - + 01 phòng khách diện tích $6,3\text{m} \times 4,8\text{m}$, 01 cửa gỗ tạp $2\text{m} \times 2,5\text{m}$, 01 cửa sổ gỗ tạp $1,2\text{m} \times 1,4\text{m}$, nền lát gạch men.
 - + 01 phòng ngủ diện tích $3,3\text{m}^2$, 01 cửa sắt $0,8\text{m} \times 2,2\text{m}$.
 - + 01 phòng ngủ diện tích $3,3\text{m} \times 3\text{m}$, 01 cửa sắt $0,8\text{m} \times 2,2\text{m}$.
 - + 01 góc lửng phòng khách diện tích $6,3\text{m} \times 3,3\text{m}$, sàn gỗ tạp, cầu thang $1\text{m} \times 4\text{m}$ gỗ tạp.
 - + Tường rào cổng mặt tiền dài $8,24\text{m}$, gạch xi măng, lưới thép cây 2 vuông cao 2m .
 - + 01 bếp diện tích $3\text{m} \times 3\text{m}$, mặt đá Granic.
 - + 01 nhà vệ sinh diện tích $3,2\text{m} \times 1,8\text{m}$.
 - 01 nhà chứa tạm diện tích $3\text{m} \times 19\text{m}$, tường gạch xi măng, mái lợp tôn tình trạng xuống cấp.
 - 01 nhà chứa tạm diện tích $7,5\text{m} \times 11,4\text{m}$, mái tôn trống hai mặt, hai mặt còn lại tường xây gạch xi măng, vách tôn.
 - 01 nhà xây cấp IV diện tích $4\text{m} \times 8,8\text{m}$ gồm:
 - + 01 phòng khách diện tích $4\text{m} \times 4\text{m}$, nền gạch men, trần tôn kẽm, tường gạch xi măng.
 - + 01 phòng ngủ diện tích $2,5\text{m} \times 3\text{m}$, nền gạch men.
 - + 01 phòng tạm có góc lửng gỗ tạp diện tích $2\text{m} \times 4\text{m}$, cầu thang sắt $1\text{m} \times 2,5\text{m}$.
 - + Công trình phụ bao gồm bếp, nhà vệ sinh, hàng rào cột bê tông cốt thép.
 - 01 giếng đào đường kính $1,2\text{m}$, sâu 32m , có bi giếng 1m và nắp đáy bê tông.
 - Cây trồng trên đất gồm:
 - + 118 cây hồ tiêu trụ bê tông, trong đó có 11 cây trồng năm 2017; 107 cây trồng giai đoạn kinh doanh năm thứ 7 đến năm thứ 2;
 - + 16 cây đinh lăng trồng năm 2017;
 - + 13 cây chè trồng năm 2017;
 - + 15 cây sầu riêng ghép trồng năm 2017;
 - + 02 cây sầu riêng ghép chăm sóc năm thứ nhất;
 - + 01 cây sầu riêng trồng năm 2012;
 - + 01 cây bơ thường trồng năm 2008.
 - + Trên đất có 02 cây gỗ sao không xác định được giá trị.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 500 m². (150 m² đất ở và 350m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458178 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía Đông giáp đường H cạnh dài 10,35 m; phía Tây giáp đất của bà O cạnh dài 10,35 m; phía Nam giáp đất của bà O cạnh dài 50m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 50 m. Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà kho diện tích 10,35m x 19m tường xây gạch 20cm, bao xung quanh, nền bê tông, kèo sắt, mái lợp tôn; cổng kho có cửa khung sắt, tôn kích thước 4m x 4,6m; 01 phòng diện tích 3m x 3,8m, trần tôn kẽm, vách tôn + kính 5mm, khung sắt; tường rào cổng mặt tiền dài 10,35m, gạch xi măng, lưới thép cây 2 vuông, cao 2m; khung mái che trước kho, cột sắt 40, mái lợp tôn, nền bê tông, tường gạch xi măng, vách tôn; 01 sân phơi diện tích 10,35m x 16m, cột rào bê tông, lưới thép, nền bê tông; một phần nhà chứa tạm diện tích 1,5m x 4,6m, mái lợp tôn, không thương vách.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 393 m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại tổ dân phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/11/2016, tứ cận: phía Đông giáp đường Nguyễn Tất T cạnh dài 15,8 m; phía Tây giáp đất chị Q cạnh dài 17,5 m; phía Nam giáp đất của ông D cạnh dài 24,21m; phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 23,38 m (thửa đất có 47,8m² đất thuộc quy hoạch giao thông, lộ giới theo giấy CNQSD đất đã cấp là 25m tính từ tim đường Quốc lộ 14).

- Cây trồng trên đất gồm:
- + 02 cây bơ thường trồng năm 2008
- + 02 cây bơ boot trồng năm 2014
- + 07 cây sầu riêng trồng năm 2017
- + 05 cây sầu riêng trồng năm 2016
- + 03 cây măng cầu trồng năm 2017
- + 02 cây chè trồng năm 2017
- + 13 cây tiêu, trụ bê tông trồng năm 2017
- + 06 cây tiêu trồng năm 2013
- + 53 cây tiêu trồng năm 2015
- + 11 cây đinh lăng trồng năm 2017.

Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O có trách nhiệm: Trả lại cho ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V 01 mái vòm (phần làm thêm năm 2016) phía trước sân diện tích 4,5m x 6,8m, mái lợp tôn, khung thép hình; giá trị cây trồng trên đất năm 2017 gồm (22 cây sầu riêng; 03 cây măng cầu; 15 cây chè; 24 cây tiêu; 27 cây đinh lăng) có giá là 6.369.400đ.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V về yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458177; CE 458178 và số CE 458176 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản 02 lần là: 4.440.000đ. Hoàn trả cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O số tiền 4.440.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá sau khi thu được của ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V.

[4] Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V phải chịu 112.045.944 đồng tiền án phí DSST và 300.000đ về yêu cầu phản tố (được khấu trừ 300.000đ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001077) ngày 17/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O 27.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0039827 ngày 28/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ theo biên lai số AA/2017/0005468 ngày 12/10/2018 và biên lai số AA/2017/0005469 ngày 12/10/2018 tại Chi cục Thi hành án thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng