

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 132/2017/DSPT

Ngày: 29/9/2017

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa : Ông Doãn Đình Quyền.

Các thẩm phán Ông Trương Công Bình, ông Hoàng Kim Khánh.

Thư ký phiên tòa ông Lê Khắc Anh. Chức vụ cán bộ Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Vượng. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại TAND tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 107/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2017, về việc “Kiện đòi tài sản”.

Do có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/6/2017 của TAND thị xã Buôn Hồ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2017/QĐPT ngày 8/9/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O. Nơi cư trú: Số G, tổ dân phố A, phường T, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).
- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V. Nơi cư trú: Số 880 G, tổ dân phố A, phường T, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Đỗ Q. Nơi cư trú: Số 880 G, tổ dân phố A, phường T, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin xử vắng mặt).
- Người làm chứng: Ông Trần Đức H. Nơi cư trú: Tổ dân phố A, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O trình bày:**

Ngày 28/6/2016 vợ chồng chúng tôi mua tài sản thi hành án của vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị V tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, với số tiền là 2.794.751.700đ, tài sản gồm:

-Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất diện tích 2840m², thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là QSD) đất số B 946408 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/7/1993 và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là tài sản thứ nhất).

-Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất diện tích 1.192m², thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường Đ, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 946392 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/11/2006 (sau đây gọi tắt là tài sản thứ hai).

-Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất diện tích 4.115m², thửa đất số 207, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường Đ, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 946391 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/11/2006 (sau đây gọi tắt là tài sản thứ ba).

-Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất diện tích 4.495m², thửa đất số 206, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường Đ, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 946390 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/11/2006 (sau đây gọi tắt là tài sản thứ tư).

Vợ chồng chúng tôi đã trả đủ tiền, hoàn tất các thủ tục mua bán với Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk và được Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk chuyển tất cả các quyền sử dụng đất trên mang tên vợ chồng chúng tôi.

Ngày 28/6/2016, vợ chồng chúng tôi cùng vợ chồng ông B, bà V tự nguyện viết giấy thỏa thuận sẽ chuyển nhượng ba tài sản là tài sản thứ hai, thứ ba và thứ tư cho con gái ông B, bà V là Nguyễn Thị Đỗ Q mà không có điều kiện gì, còn lại tài sản là quyền sử dụng đất thứ nhất thì các bên thỏa thuận một tháng sau (kể từ ngày mua tài sản tại Chi cục THADS thị xã H) vợ chồng ông B, bà V phải đưa cho vợ chồng tôi 1.400.000.000đ vợ chồng chúng tôi sẽ chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B, bà V một phần đất là 8m theo mặt đường dọc Quốc lộ 14 và kéo dài ra phía sau, còn lại vợ chồng chúng tôi được quyền sử dụng 10m theo mặt đường quốc lộ 14 trừ mốc lộ giới dọc ra phía sau 50m. Nhưng đến nay vợ chồng chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông B, bà V thực hiện theo thỏa thuận nhưng vợ chồng ông B, bà V không thực hiện và cũng không trả lại tài sản cho tôi.

Nay vợ chồng tôi khởi kiện ra Tòa yêu cầu vợ chồng ông B, bà V trả lại tài sản quyền sử dụng đất thứ nhất theo biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 07/7/2016 cho vợ chồng tôi.

*** Bị đơn ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V trình bày:**

Do quan hệ quen biết với vợ chồng ông D, bà O và vợ chồng ông D, bà O có nhu cầu mua đất nên chúng tôi đã thỏa thuận vợ chồng chúng tôi sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O một phần đất cụ thể 10m theo mặt đường Quốc lộ 14, dài 50m (diện tích 500m²) nằm trong diện tích đất của tài sản thứ nhất. Do vợ chồng tôi nợ

tiền Ngân hàng N – Chi nhánh P, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk và đang phải thi hành án dân sự, nên Chi cục Thi hành dân sự thị xã H đang xử lý tất cả tài sản của vợ chồng tôi gồm các tài sản thứ nhất, thứ hai, thứ ba và thứ tư (như nêu trên) để thu hồi nợ cho Ngân hàng, nên vợ chồng chúng tôi và vợ chồng ông D, bà O thỏa thuận để cho vợ chồng ông D, bà O mua tất cả các tài sản trên của vợ chồng tôi tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, sau khi mua xong vợ chồng ông D, bà O phải có trách nhiệm chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản trên cho con gái chúng tôi là Nguyễn Thị Đỗ Q, nhưng trừ đi diện tích đất 500m² quyền sử dụng đất trong tài sản thứ nhất mà vợ chồng tôi đã thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O, nhưng đến nay vợ chồng ông D, bà O mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con gái tôi gồm các quyền sử dụng đất trong tài sản thứ hai, thứ ba và thứ tư, còn tài sản thứ nhất vợ chồng ông D, bà O không làm thủ tục chuyển nhượng. Nay vợ chồng ông D, bà O khởi kiện vợ chồng chúng tôi không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông D, bà O, vợ chồng tôi chấp nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O quyền sử dụng diện tích đất 500m² (chiều ngang mặt đường QL 14 là 10m, chiều dài 50m) trong diện tích tài sản thứ nhất, diện tích còn lại phải chuyển nhượng sang tên cho con gái tôi và vợ chồng tôi trả cho ông D, bà O số tiền 1.150.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2017 và biên bản định giá tài sản ngày 09/5/2017 xác định được lô đất thứ nhất diện tích 2840m², thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số B 946408 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/7/1993 và tài sản trên đất cụ thể mang tên ông Nguyễn Đức B nay mang tên vợ chồng ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O (tài sản thứ nhất) đã tách làm 03 quyền sử dụng đất cụ thể:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 1429,2m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường T, thị xã H, 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 đi và giáp đất của bà O; Phía Tây giáp đường E; Phía Nam giáp đất của ông U; Phía Bắc giáp đường đi và đất của bà O (Thửa đất có 49,3m² đường thuộc quy hoạch giao thông). Trên đất có các tài sản:

- Nhà cấp IV, tường xây gạch, trần nhựa, mái lợp tôn gồm:
 - + 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 3m, 01 cửa sắt 0,8m x 2,2m.
 - + 01 phòng ngủ diện tích 3,3m x 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, trồng năm 2015 và 06 cây hồ tiêu đang thu hoạch năm thứ 4.

Giá trị đất và tài sản trên đất theo khung giá Nhà nước là 1.241.096.258 đồng, theo giá thị trường tại thời điểm là **1.969.728.258 đồng**.

2/ Quyền sử dụng đất diện tích 500m², thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường T, thị xã H, 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 G; phía Tây giáp đất của bà O; phía Nam giáp đất của bà O; phía Bắc giáp đường đi. 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 giao dịch 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.

Giá trị đất và tài sản trên đất theo khung giá Nhà nước là **773.106.410 đồng**, theo giá thị trường tại thời điểm là **1.522.606.410 đồng**.

3/ Quyền sử dụng đất diện tích 393m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố A, phường T, thị xã H, 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 E; phía Tây giáp đất chị Q; phía Nam giáp đất của ông U; phía Bắc giáp đường đi (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). Trên đất có các tài sản gồm: 72 cây hồ tiêu trụ bê tông, 02 cây bơ thu hoạch năm thứ 4, 02 cây bơ Booth trồng năm 2014, 09 cây sầu riêng trồng năm 2016.

Giá trị đất và tài sản trên đất theo khung giá Nhà nước là 34.421.700 đồng, theo giá thị trường tại thời điểm là **77.651.700 đồng**.

Tổng số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.440.000 đồng.

***Lời khai của người làm chứng anh Trần Đức H:** Vào lúc 19 giờ 30 phút ngày 28/6/2016 tôi được ông bà D – O tới chứng kiến thỏa thuận giữa hai gia đình nhà ông bà D – O với gia đình ông bà B – V về các vấn đề sau:

- Về sang nhượng đất: Ông bà B – V có lô đất tọa lạc tại đường G, trên lô đất có 01 ngôi nhà và 01 kho buôn Bn liền kề. Ông bà B – V đồng ý chuyển nhượng lại cho ông bà D – O quyền sử dụng 10m ngang đất, sâu 40m (trên đất có nhà kho ngang 09m, 01m ngang còn lại là phần đất sát nhà ở) với giá tiền là 1.450.000.000đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu), trả bằng tiền mặt.

- Về vay tiền: Ông bà D – O cho ông bà B – V vay số tiền 1.150.000.000đồng với lãi suất là 2000đồng/01 ngày/1.000.000 đồng. Trong thời hạn 01 tháng ông bà B – V phải có trách nhiệm trả lại đủ cho ông bà B – V cả gốc lẫn lãi. Ông bà B – V sẽ chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho ông bà D – O đứng tên. Sau đó ông bà D – O sẽ làm thủ tục tách thửa và xin cấp quyền sử dụng đất đứng tên phần đất mình đã mua, phần còn lại sẽ cho cô Q là con của ông bà B – V đứng tên chủ sở hữu. Sau đó, ông bà B – V sẽ dùng phần tài sản còn lại này để thế chấp vay tiền và thanh toán khoản vay tiền cho ông bà D – O.

Bản án sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 164; Điều 168; Điều 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.

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 1429,2m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, địa chỉ phường T, thị xã H, 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, mang tên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O, tứ cận: Phía Đông giáp đường đi và giáp đất của bà O; Phía Tây giáp đường E; Phía Nam giáp đất của ông U; Phía Bắc giáp đường đi và đất của bà O (**Thửa đất có 49,3m²** đường thuộc quy hoạch giao thông) và các tài sản gắn liền trên đất như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 09/5/2017

2/ Quyền sử dụng đất 500m², thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36, địa chỉ phường T, thị xã H, 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, mang tên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O, tứ cận: **Phía Đông giáp đường G**; phía Tây giáp đất của bà O; phía Nam giáp đất của bà O; phía Bắc giáp đường đi. 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 giao dịch 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 393m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, địa chỉ phường T, thị xã H, 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, mang tên ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O, tứ cận: Phía Đông giáp đường E; phía Tây giáp đất chị Q; phía Nam giáp đất của ông U; phía Bắc giáp đường đi (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). Trên đất có các tài sản gồm: 72 cây hồ tiêu trụ bê tông, 02 cây bơ thu hoạch năm thứ 4, 02 cây bơ Booth trồng năm 2014, 09 cây sầu riêng trồng năm 2016.

Trả lại cho ông B, bà 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.

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

Ngày 10/7/2017, bị đơn ông Nguyễn Đức B và bà Lê Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm 05/2017/DSST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

***Về tố tụng:**

{1} Khi thụ lý vụ án, ngày 28/11/2016 Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Nguyễn Thị Đỗ Q là con gái của bị đơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do đó không thông báo thụ lý vụ án và thông báo phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho chị Q (Bút lục 21, 30, 34). Đến ngày 04/02/2017 chị Q mới có đơn xin xét xử vắng mặt.

{2} Về yêu cầu của nguyên đơn tại đơn khởi kiện (BL17) buộc bị đơn phải trả lại thửa đất diện tích 2840m², thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường T, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số B 946408 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/7/1993 và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Đức B (là tài sản thứ nhất).

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tài sản trên được nguyên đơn tách thửa thành 3 quyền sử dụng đất gồm:

+ Quyền sử dụng đất 1429,2m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36, địa chỉ phường T, thị xã H, 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 500m², thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36, địa chỉ phường T, thị xã H, 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 393m², thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, địa chỉ phường T, thị xã H, 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.

Như vậy, khi có chứng cứ mới, làm thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện (Yêu cầu trả một thửa thành ba thửa). Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và thông báo cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết để đảm bảo việc tiếp cận công khai chứng cứ.

Khi đối tượng khởi kiện thay đổi so với yêu cầu trong đơn khởi kiện (So sánh tổng diện tích 03 thửa đất cộng lại sau khi tách thửa là 2.322,2m² nhỏ hơn 517,8m² so với diện tích ban đầu) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ lý do tại sao lại có sự chênh lệch này và ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc sự thỏa thuận của các bên như thế nào sau khi tách thửa có sự thiếu hụt diện tích đất. Việc Tòa án không xem xét vấn đề trên mà quyết định buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 03 thửa đất và tài sản trên đất, nhưng không xử lý diện tích đất còn thiếu (517,2m²) sau khi tách thửa và so với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

{3}Về nội dung: Căn cứ theo Giấy đứng hộ lập ngày 28/6/2017 (thực chất đây là văn bản thỏa thuận), Giấy này thể hiện việc thỏa thuận giữa hai bên, bên nguyên đơn ông D và bà O đứng tên 4 tài sản của bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn chỉ mua 10m ngang đất sâu 50m với giá 1.450.000.000 đồng, sau khi nguyên đơn đứng tên được 4 tài sản của bị đơn (mua tại chi cục THADS) thì sẽ sang tên lại cho chị Q (con gái của bị đơn) trừ đi phần diện tích 10m ngang và 50m sâu.

Theo lời khai của người làm chứng và lời khai của bị đơn thì Giấy đứng hộ thỏa thuận việc vợ chồng nguyên đơn ông D và bà O sẽ mua 10m ngang đất sâu 50m với giá 1.450.000.000 đồng. Ông D và bà O cho vợ chồng ông B và bà V vay 1.150.000.000đ (với lãi suất 2.000 đồng/01 ngày/1.000.000đ) ông bà B và V có nghĩa vụ phải trả cả gốc lẫn lãi sau một tháng kể từ ngày vợ chồng ông D – bà O sang tên các quyền sử dụng đất đã mua tại Chi cục THADS trừ đi phần diện tích 10m ngang, sâu 50m (là phần diện tích mà ông D và bà O muốn mua) cho con gái ông B và bà V là chị Q. Sau đó vợ chồng ông D và bà O sẽ dùng các quyền sử dụng đất đã được sang tên cho chị Q thế chấp vay tiền và thanh toán khoản vay cho ông bà D-O.

Như vậy theo thỏa thuận thì bị đơn bán cho nguyên đơn diện tích đất nhà kho có chiều rộng theo QL 14 là 10 m với giá là 1.450.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi mua tài sản của Thi hành án, nguyên đơn đã tách thửa đất nhà kho có chiều ngang mặt đường QL14 là 10,35m. Với sự chênh lệch về chiều ngang (0,35m) lô đất theo thỏa thuận và sau khi tách, nhưng tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ý kiến, quan điểm, sự thỏa thuận của các bên như thế nào về giá cả và sự chênh lệch diện tích đất trên.

Theo thỏa thuận tại Giấy (đứng hộ) và hòa giải tại UBND phường, tại Tòa án thì nguyên đơn mua tài sản thi hành án của bị đơn trị giá 2.794.751.000 đồng. Sau khi tách thửa thì bị đơn bán cho nguyên đơn 10m đất cùng nhà kho trị giá 1,45 tỷ đồng, số tiền còn lại bị đơn ghi nợ (vay) của nguyên đơn. Theo lời khai của bị đơn thì bị đơn

nợ nguyên đơn 1,15 tỷ đồng và lãi suất, nguyên đơn khai bị đơn nợ 1,4 tỷ đồng. Để giải quyết triệt để vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ quan hệ mua bán và số tiền mua bán tài sản trên và giải quyết trong cùng vụ án thì mới giải quyết triệt để vụ án .

Từ những phân tích trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do vậy cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án:

Bởi lẽ trên,

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

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 cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị V, ông Nguyễn Đức B mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0003828 ngày 17/7/2017 và biên lai số AA/2016/0003827 ngày 17/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TX. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX. H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Doãn Đình Quyền