

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **61/2020/DS-PT**

Ngày: 18 - 12 - 2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thoa, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020; về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận QSDĐ”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O - Có mặt

Địa chỉ: Số 1041 đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V - Có mặt (Bà Lê Thị V ủy quyền cho ông Nguyễn Đức B1 tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2019) ông B1 có mặt.

Địa chỉ: Số 880 đường H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh L - Trưởng phòng đăng ký và cấp giấy chứng nhận - Văn phòng đăng ký đất đai; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/4/2020).

2. Bà Nguyễn Thị Đỗ Q - vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: E115 Chung cư K, đường CC5, phường K, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Kh - Chức vụ: Chi cục trưởng, Chi cục thi hành án dân sự thị xã B - vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau.

Trong đơn khởi kiện ngày 23/11/2016, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/12/2017 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O trình bày:

Ngày 28/6/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, người được thi hành án là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và người phải thi hành án là vợ chồng ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, đối với 04 thửa đất, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.840m² tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 1.957.185.000đ.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.192m² tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 100.021.700đ.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.115m² tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 341.772.000đ.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.495m² tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 395.773.000đ.

Sau khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông B1, bà V xin lại vợ chồng ông, bà 03 thửa đất tại phường Đ để làm ăn. Vì quen biết nhau, là hàng xóm của nhau, vợ chồng ông, bà thương tình đồng ý tặng cho vợ chồng ông B1 03 thửa đất tại phường Đ. Theo yêu cầu của

vợ chồng ông B1, để hợp thức hoá việc tặng cho, ngày 27/7/2016, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Đỗ Q là con ruột của ông B1, bà V, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11, tại phường D, thị xã B.

Đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B; sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông B1 ở nhờ trên đất. Vợ chồng ông, bà có thoả thuận với vợ chồng ông B1: Vợ chồng ông, bà chỉ sử dụng 500m² đất cùng với nhà kho trên đất, thuộc với thửa đất số 20 (Chiều ngang 10m theo mặt đường quốc lộ 14 và chiều dài thửa đất 50m); Phần diện tích còn lại của thửa đất số 20, vợ chồng ông, bà sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1, bà V với giá 1.400.000.000đ, với điều kiện trong thời hạn 01 tháng, vợ chồng ông B1 phải thanh toán đủ cho vợ chồng ông, bà số tiền nêu trên, thì vợ chồng ông, bà sẽ làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B1. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông B1 không thanh toán cho vợ chồng ông, bà số tiền nêu trên; không trả lại cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất cùng với tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 20.

Ngày 13/10/2016, vợ chồng ông, bà làm thủ tục tách thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, thành 03 thửa là số 13, 14, 15 tờ bản đồ số 36 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên vào ngày 10/11/2016. Vì vậy, vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V phải trả lại cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất cùng với tài sản gắn liền với đất, đối với các thửa đất số 13, 14, 15 tờ bản đồ số 36, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Trong đơn phản tố ngày 03/12/2017 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V trình bày:

Vợ chồng ông, bà là người phải thi hành án dân sự, trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh L1, tỉnh Đắk Lắk 1.768.333.333đ và trả nợ cho nhiều người khác; Chi cục thi hành án dân sự thị xã B kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3 của vợ chồng ông, bà để thi hành án khoản tiền nêu trên. Chi cục thi hành án dân sự thị xã B thẩm định giá và xác định trị giá tài sản của vợ chồng ông bà bị kê biên là 2.794.751.700đ. Do không có tiền để thi hành án, vợ chồng ông, bà thoả thuận với vợ chồng ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O: Vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà O 500m² đất thuộc thửa đất số 20, trị giá 1.450.000đ (Chiều ngang 10m theo mặt đường quốc lộ 14, chiều dài 50m, trên đất có nhà kho) và vay của vợ chồng ông D, bà O 1.150.000.000đ (Giấy vay tiền

do ông D, bà O giữ); số tiền còn thiếu 194.751.700đ; vợ chồng ông bà còn vay của ông Nguyễn Thanh K1 200.000.000đ và giao cho bà O. Vợ chồng ông, bà nhờ ông D, bà O đến Chi cục thi hành án dân sự thị xã B thoả thuận với vợ chồng ông, bà và Ngân hàng, nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bị kê biên cùng với tài sản gắn liền với đất và nộp số tiền 2.795.754.000đ cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã B. Sau khi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bị kê biên, ông D, bà O phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho con gái của vợ chồng ông, bà là Nguyễn Thị Đỗ Q các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11 và phần diện tích đất còn lại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3; vợ chồng ông D, bà O chỉ được quyền sử dụng 500m² đất thuộc thửa đất số 20; Thoả thuận này được vợ chồng ông D, bà O ký vào “Giấy đứng hộ” ngày 28/6/2016, có sự chứng kiến của ông Trần Đức Hoà.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên, vợ chồng ông D, bà O đã sang tên cho Nguyễn Thị Đỗ Q các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11; Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, vợ chồng ông D, bà O không làm thủ tục sang tên cho Nguyễn Thị Đỗ Q là vi phạm thoả thuận giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông D, bà O. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà O; Vợ chồng ông, bà chỉ đồng ý giao cho ông D, bà O 500m² của thửa đất số 20 và trả cho vợ chồng ông D, bà O số tiền đã vay 1.150.000.000đ cùng với tiền lãi suất theo quy định của pháp luật; Ông và bà yêu cầu Toà án huỷ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông D, bà O sau khi tách thửa đất số 20 thành 03 thửa 13, 14, 15.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đỗ Q trình bày:

Bà là con ruột của ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V; Bà đồng ý với lời trình bày của ông B1, bà V.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Công văn số:486/CCTHADS ngày 08/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho người mua tài sản thi hành án là ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O, đối với các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11, tại phường Đ, thị xã B và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B; ngày 15/7/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên; Sau khi ông D, bà O thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính; ngày 25/7/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đăng ký quyền sử dụng đất cho ông D, bà O đối

với 04 thửa đất nêu trên; Sau đó, ông D và bà O đề nghị tách thửa đất số 20 thành 03 thửa là 13, 14, 15 và đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ngày 10/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà O đối với các thửa đất số 13, 14, 15 là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông B1, bà V về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thị xã B trình bày:

Chấp hành viên thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản của ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với các thửa đất số 206, 207, 208 tờ bản đồ số 11, tại phường Đ, thị xã B và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B, là đúng với quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Trần Đức Hoà trình bày:

Ông là hàng xóm của vợ chồng ông B1, bà V và vợ chồng ông D, bà O: Vào lúc 19 giờ 30 phút ngày 28/6/2016, ông D và bà O mời ông đến nhà ông B1, bà V để chứng kiến việc hai gia đình họ thoả thuận với nhau: Ông B1, bà V có thửa đất tại đường H, phường T, thị xã B; Ông B1, bà V chuyển nhượng cho ông D, bà O diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường 10m và chiều dài 50m, trên đất có nhà kho, trị giá 1.450.000.000đ; ông D, bà O cho ông B1, bà V vay 1.150.000.000đ với lãi suất 2.000đ/triệu/ngày, trong thời hạn 01 tháng, ông B1 và bà V phải trả cho ông D, bà O số tiền đã vay cùng với tiền lãi suất; Sau khi làm thủ tục mua tài sản từ Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, ông D và bà O phải làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích đất đã mua; Phần diện tích còn lại của thửa đất, ông D, bà O phải làm thủ tục sang tên cho chị Q là con gái của ông B1, bà V; Ông B1, bà V sẽ thế chấp cho Ngân hàng vay tiền và trả nợ cho ông D, bà O.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số:10 /2020/DS-ST ngày 11 / 8 /2020, của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ: Biên bản thoả thuận “Giấy đứng hộ” được ký kết ngày 28/6/2016 giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V; Điều 75, Điều 76, Điều 84 Nghị định số:43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 1, Điều 157; khoản 1, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4, Điều 26 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O.

1. Buộc ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O 500m² đất trong đó có 150m² đất ở, cùng với nhà kho và tài sản khác gắn liền trên đất (Chiều ngang 10m theo mặt đường Quốc lộ 14, chiều dài 50m), thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 36, có chiều ngang 10,35m theo mặt đường Quốc lộ 14).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi của ông Nguyễn D và Trần Thị Kiều O về việc buộc ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải trả lại diện tích đất 2.340m² cùng với tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thửa đất số 13 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 458176, đối với thửa đất số 13; số CE 458177, đối với thửa đất số 14; số CE 458178, đối với thửa đất số 15; tờ bản đồ số 36, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O ngày 10/11/2016.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong hạn luật định ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O kháng cáo bản án, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo và đơn khởi kiện của Nguyên đơn.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020 ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V kháng cáo bản án với nội dung; đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn, huỷ GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 458176, đối với thửa đất số 13; tờ bản đồ số CE 458177 đối với thửa đất số 14, số CE 458178 đối với thửa số 15 tờ bản đồ 36 tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông D bà O ngày 10/11/2016.

Ngày 03 tháng 9 năm 2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định Kháng nghị số: 23 /KN- DS- VC2 đối với bản án sơ thẩm với nội dung; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng thêm nội dung “*Buộc ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải trả cho*

ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O số tiền vay 1.150.000.000 đồng cùng với lãi xuất Ngân hàng theo quy định của pháp luật” trong quyết định của Bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O, ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V và chấp nhận kháng Nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải trả cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O số tiền vay 1.150.000.000 đồng cùng với lãi suất Ngân hàng theo quy định của pháp luật, đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy các GCNQSD đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất; số CE 458176, đối với thửa đất số 13; tờ bản đồ số CE 458177 đối với thửa đất số 14, số CE 458178 đối với thửa số 15 tờ bản đồ 36 tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông D bà O ngày 10/11/2016.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Ngày 28/6/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, người được thi hành án là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam và người phải thi hành án là vợ chồng ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông, Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O, quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, đối với 04 thửa đất, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.840m² tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 1.957.185.000đ.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.192m² tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 100.021.700đ.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.115m² tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 341.772.000đ.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.495m² tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 395.773.000đ.

Tổng số tiền là **2.794.751.700** đồng.

[2] Xét các chứng cứ thể hiện ông D bà O là người bỏ tiền ra mua tài sản từ cơ quan thi hành án.

Ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận nêu trên, vợ chồng ông D bà O đã trực tiếp nộp đủ số tiền **2.794.751.700** đồng cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã B cụ thể như sau: Ngày 28/6/2016 nộp 2.600.000.000 đồng (BL17), ngày 29/6/2016 nộp 194.751.700 đồng (BL16). Tại văn bản số 72/CCTHADS –TH ngày 04/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B (Bl 28) khẳng định “*Trong hồ sơ thi hành án không có bất cứ tài liệu, chứng từ nào thể hiện việc bà Trần Thị Bích T2 ủy nhiệm chi cho bà Trần Thị Kiều O số tiền 194.751.700 đồng*”. Vì vậy việc ông Nguyễn Đức B1 cho rằng số tiền 194.751.700 đồng là của Ông vay của ông Nguyễn Thanh K1 là người trước đó đã nộp khoản tiền 200.000.000 đồng vào Chi cục thi hành án để mua tài sản, sau đó không mua tài sản nữa, và ông K1 ủy quyền cho bà Thủy đến Cơ quan thi hành án nhận tiền, bà Thủy ủy nhiệm chi lại cho bà O số tiền 194.751.700 đồng là không có căn cứ. Tại phiếu chi ngày 29/6/2016 thể hiện chị Trần Thị Bích T2 là người trực tiếp nhận tiền mặt 200.000.000 đồng từ Cơ quan thi hành án (Bl 08), không có chứng cứ nào thể hiện chị Oanh nhận 194.751.700 đồng tiền từ chị Thủy, tại biên bản làm việc ngày 27/5/2020 (BL 30) ông K1 cho rằng ông cho ông B1 bà V vay 200.000.000 đồng để dùng vào mục đích gì thì ông không biết và Ông cũng không biết việc chị Thủy ủy nhiệm chi cho bà O số tiền 194.751.700 đồng, tại Giấy ủy quyền ngày 27/6/2016 (BL 480) thể hiện ông Nguyễn Thanh K1 chỉ ủy quyền cho bà Thủy đến Chi cục thi hành án dân sự thị xã B để nhận lại số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định vợ chồng ông D bà O là người bỏ ra số tiền **2.794.751.700** đồng mua tài sản đang bị kê biên từ cơ quan thi hành án. Bản án sơ thẩm nhận định và cho rằng số tiền 194.751.700đ ông B1, bà V vay của ông Nguyễn Thanh K1 để đưa cho chị Oanh nộp tiền vào Cơ quan thi hành án để mua tài sản là không có cơ sở.

Xét; Bản án sơ thẩm đánh giá nhận định có nội dung: “*Sau khi ông D, bà O nộp đủ số tiền nêu trên, Chi cục thi hành án dân sự thị xã B đã tiến hành thủ tục chuyển giao đất, tài sản trên đất, quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên, cho ông D, bà O; Ngày 25/7/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai*

thị xã B, đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cho ông D, bà O đối với 04 thửa đất nêu trên là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật”; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng nhận định như vậy là phù hợp, đúng pháp luật. Vì thế ông D bà O là người được toàn quyền định đoạt tài sản Ông, Bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ cơ quan thi hành án theo quy định tại Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về xác lập quyền sở hữu.

[3] Xét đơn kháng cáo của Nguyên đơn là ông D bà O, và kháng cáo của bị đơn là ông B1, bà V; Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong vụ án này, sau khi ông D bà O nhận chuyển nhượng tài sản hợp pháp từ Cơ quan thi hành án thì các bên có văn bản thỏa thuận là “*Giấy đứng hộ*” lập ngày 28/6/2016, đây là chứng cứ mà bên Bị đơn đưa ra dẫn đến việc phát sinh tranh chấp sau khi ông D bà O là người đã bỏ tiền ra mua tài sản. Vì thế Hội đồng xét xử sẽ xem xét đánh giá tổng hợp các chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các quy định của Bộ luật dân sự để nhận định và đánh giá bản chất của các giao dịch, cam kết thỏa thuận mà các bên đã xác lập để làm rõ tại sao ông D bà O là người đã trực tiếp bỏ tiền ra mua tài sản nhưng sau đó lại có “*Giấy đứng hộ*”.

-*Về lời khai, chứng cứ của phía nguyên đơn:* Phía Nguyên đơn thừa nhận có bản thỏa thuận lập ngày 28/6/2020; Tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng sau khi bỏ tiền ra mua toàn bộ tài sản nêu trên từ cơ quan thi hành án thì sau đó vài ngày giữa các bên có lập văn bản là “*Giấy đứng hộ*”. Căn cứ vào lời khai của người làm chứng là ông Trần Đức H1 (*Bl 32*) thì văn bản nêu trên được lập vào lúc 19 giờ 30 phút ngày 28/6/2016 (*Tối ngày 28/6/2016*) tức là sau khi ông D bà O đã có văn bản thỏa thuận mua tài sản từ cơ quan Thi hành án, và sau khi ông D bà O đã nộp số tiền 2.600.000.000 đồng (*nộp vào ngay ngày 28/6/2016*) tại Thi hành án thị xã B (*Số tiền còn lại đã nộp đủ vào ngày 29/6/2016*). Vì “*Giấy đứng hộ*” nêu trên có sau khi ông D bà O có văn bản thỏa thuận mua tài sản từ cơ quan thi hành án và là người bỏ tiền ra mua được tài sản hợp pháp từ cơ quan thi hành án, nên không thể coi việc vợ chồng ông D bà O đứng ra mua tài sản đang bị phát mãi là giả cách.

Giải trình về lý do có văn bản thỏa thuận là “*Giấy đứng hộ*” nêu trên, có nội dung “*...Nhưng thực tế gia đình tôi có mua kho của ông B1 bà V, kho có diện tích là chiều ngang 10 mét chiều dài tính từ mốc lộ giới là 50 mét trong đó có diện tích đất thổ cư là 150m2 với số tiền là 145.000.000 đồng.....*” Nguyên đơn cho rằng: Sau khi mua được tài sản nêu trên thì phía ông B1 bà V không có chỗ ở nào khác nên phía ông D bà O nhất trí cắt cho con ông B1 bà V là chị Q 03 thửa đất số 206,207,208 làm nơi ở, đồng thời các bên có thỏa thuận ông D bà O chỉ sử dụng diện tích 500 m2 có chiều ngang mặt đường Quốc lộ 10 mét sâu

50 mét đất mua được từ thi hành án trị giá là 1.450.000.000 đồng, số còn lại 08 mét dọc đường Quốc lộ 14 của thửa 20 sẽ cắt sang nhượng lại cho ông B1 bà V số tiền 1.150.000.000đ trong hạn một tháng ông B1 bà V chồng đủ số tiền thì vợ chồng Bà sẽ làm thủ tục tách bìa; chính vì lý do đó phía ông B1 bà V mới làm văn bản nêu trên để ông D bà O làm thủ tục tách bìa cho con ông B1 bà V. Tuy nhiên sau thời hạn 01 tháng ông B1 bà V không thực hiện cam kết thanh toán tiền nên ông D bà O khởi kiện đến toà án. Giải trình về nội dung văn bản hòa giải tại UBND thị xã B có nội dung đề cập đến số tiền 1.150.000.000 đồng bà O cho rằng: Quá thời hạn 01 tháng kể từ ngày 28/6/2016 phía ông B1 bà V không giao đủ tiền như cam kết nhưng vẫn chiếm giữ tài sản của bà O đã mua từ cơ quan thi hành án. Ngày 19 tháng 9 năm 2016 bà O có đơn khiếu nại đến UBND Phường T thị xã B, tại đơn khiếu nại thể hiện bà O yêu cầu ông B1 bà V phải trả tài sản là nhà đất cho Bà, (B1 11), tại biên bản hòa giải ngày 04/10/2016 Bà có nhắc đến số tiền 1.150.000.000 đồng là số tiền mà Bà đã bỏ ra mua tài sản và tiền lãi đến nay đã lên tới 1.400.000.000đồng chứ không phải Bà cho bà V ông D vay, vì Bà đã mua tài sản từ cơ quan thi hành án hoàn tất rồi, do ông B1 bà V vi phạm cam kết nên ông D bà O không nhất trí để lại đất cho ông B1 bà V nữa, và yêu cầu ông B1 bà V phải trả lại tài sản. Ông B1 cũng thừa nhận tại phiên tòa hôm này là phía ông B1 bà V đã không có đủ tiền 1.400.000.000đ trong hạn 01 tháng để đưa cho bà O kể từ khi viết “giấy đứng hộ”.

- Về lời khai, chứng cứ của phía bị đơn: Ông B1 bà V khai rằng; Vì là chỗ quen biết nên khi biết vợ chồng ông D bà O có nhu cầu mua 10 mét đất chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 nên chúng tôi cùng thống nhất sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà O diện tích 500m² chiều ngang theo mặt đường Quốc lộ là 10 mét sâu 50 mét thuộc thửa đất có diện tích 2.840.m² với giá tiền là 1.450.000.000 đồng. Do tài sản đang bị kê biên để xử lý nợ nên thống nhất để ông D bà O đứng ra mua tài sản của vợ chồng Tôi tại Chi cục thi hành án, và vay của vợ chồng ông D, bà O 1.150.000.000đ (Giấy vay tiền do ông D, bà O giữ); số tiền còn thiếu 194.751.700đ; vợ chồng ông bà còn vay của ông Nguyễn Thanh K1 200.000.000đ và giao cho bà O. Vợ chồng ông, bà nhờ ông D, bà O đến Chi cục thi hành án dân sự thị xã B thoả thuận với vợ chồng ông, bà và Ngân hàng, nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bị kê biên cùng với tài sản gắn liền với đất và nộp số tiền 2.795.754.000đ cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

Sau khi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bị kê biên, ông D, bà O phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho con gái của vợ chồng ông, bà là Nguyễn Thị Đỗ Q các thửa đất số 206, 207, 208, tờ bản đồ số 11 và phần diện tích đất còn lại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 3; vợ chồng ông D, bà O chỉ được quyền sử dụng 500m² đất thuộc thửa đất số 20; Thoả thuận này được vợ chồng ông D, bà

O ký vào “Giấy đứng hộ” ngày 28/6/2016, có sự chứng kiến của ông Trần Đức Hoà. Tại biên bản đối chất ngày 13/6/2018 ông B1 cho rằng “Giấy đứng hộ” viết ngày 28/6/2018 được lập trước khi các bên đến Thi hành án làm thủ tục (*Bl* 342). Vợ chồng ông B1 bà V chấp nhận trả nợ cho ông D bà O số tiền 1.150.000.000 đồng và lãi xuất theo quy định, việc vay nợ giữa các bên không có chứng cứ, và bên cho vay không thừa nhận, tuy nhiên ông B1 bà V cho rằng phía ông D bà O đã có trình bày tại biên bản hoà giải ngày 04/10/2016, tại UBND phường T, thị xã B, ông D và bà O thừa nhận đã cho vợ chồng bà V vay 1.150.000.000đ và cho rằng tính cả tiền nợ gốc và tiền lãi suất đến thời điểm hoà giải là 1.400.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về lời khai cũng như chứng cứ của ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V đưa ra là không phù hợp với thực tế và chứng cứ khác của vụ án cũng như các quy định của pháp luật về hợp đồng vay tài sản bởi những căn cứ sau:

- Có đủ căn cứ để khẳng định ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O là người bỏ 2.794.751.700 đồng ra mua tài sản từ cơ quan thi hành án dân sự Thị Xã B tỉnh Đắk Lắk. Số tiền 194.751.700đ mà bà O nộp cho cơ quan thi hành án ngày 29/6/2016 là của bà O, không có chứng cứ chứng minh việc vợ chồng ông B1 nộp số tiền này, hoặc cho bà O vay theo như ý kiến và chứng cứ của ông B1 bà V như đã viện dẫn tại mục [2] nêu trên.

- “Giấy đứng hộ” được lập sau khi ông D bà O đã mua được tài sản từ Cơ quan thi hành án, việc ông B1 khai rằng giấy đứng hộ trên lập trước khi ông D bà O mua tài sản từ cơ quan thi hành án là không đúng sự thật, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông B1 thừa nhận giấy đứng hộ lập sau khi ông D bà O đã mua tài sản từ cơ quan thi hành án.

- Tại đơn kháng cáo và ý kiến trình bày của ông B1 bà V cho rằng: Vợ chồng Ông chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà O 500m2 đất, là không có căn cứ, bởi lẽ; Ông D bà O là người trực tiếp mua tài sản đã bị kê biên từ Cơ quan thi hành án để thực hiện nghĩa vụ của ông B1 bà V với ngân hàng. Theo hồ sơ tại cơ quan thi hành án thì ông D bà O là người bỏ tiền ra mua toàn bộ tài sản của ông B1 bà V đã bị kê biên chứ không phải 500m2 đất như ý kiến của ông B1. Tại phiên tòa hôm nay ông B1 cũng thừa nhận Ông không có quyền bán tài sản khi cơ quan thi hành án đã có quyết định kê biên.

- Không có quan hệ vay tiền để mua tài sản giữa bên cho vay là ông D bà O và bên vay là ông B1 bà V bởi căn cứ theo Điều 471 BLDS quy định “ *Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay....*”. Như vậy trên thực tế trong quan hệ này, bên bà O không giao tiền cho bên ông B1 bà V, mặt khác tài sản trên ông D bà O là người đã bỏ tiền

và đứng tên mua từ cơ quan thi hành án nên không thể có việc ông D bà O cho ông B1 bà V vay tiền để mua lại chính tài sản của mình đã mua từ cơ quan thi hành án. Từ đó khẳng định nguyên nhân có “giấy đứng hộ” nêu trên như bà O khai là có căn cứ.

Như vậy bà O ông D là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản nêu trên nên theo Điều 164 BLDS Ông, Bà có quyền định đoạt tài sản của mình, ông B1 bà V không có quyền buộc chủ sở hữu hợp pháp là ông D bà O phải chấp nhận việc cho vợ chồng ông B1 bà V vay tiền để mua tài sản của chính ông D bà O hoặc có quyền buộc ông D bà O phải sang nhượng tài sản cho mình, trong khi đó ông B1 bà V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền tính cho đến thời điểm thỏa thuận (Sau 01 tháng kể từ ngày 28/6/2016) và cho tới thời điểm hiện nay.

Từ những căn cứ nêu trên xét thấy bản án sơ thẩm nhận định cho rằng “việc ông D bà O là người mua tài sản từ cơ quan thi hành án và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cho ông D, bà O đối với 04 thửa đất nêu trên là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật”, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng trong tổng số tiền 2.794.751.700 đồng trị giá các tài sản thì trong đó có 194.751.700đ của ông B1 bà V giao cho chị Oanh thông qua ông K1 và chị Thủy và có 1.150.000.000 đồng là của ông B1 bà V vay của ông D bà O để từ đó chỉ chấp nhận 1 phần đơn khởi kiện của Nguyên đơn đối với diện tích đất 500m2, mà không chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn đối với diện tích đất còn lại của thửa đất số 20 là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện đầy đủ và không đúng với bản chất của sự việc bởi lẽ. Tài sản nêu trên đã bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ đối với chủ sở hữu là ông B1 bà V theo quy định của Bộ luật dân sự. Trong vụ án này việc chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, phía Bị đơn cũng không có thiệt hại gì bởi lẽ; từ thời điểm tài sản bị kê biên và bên ông D bà O đã mua được tài sản từ năm 2016 nhưng đến nay ông B1 bà V vẫn chiếm giữ và sử dụng tài sản trái pháp luật mà tuyệt đối không phải thực hiện một nghĩa vụ nào.

[5] Từ những viện dẫn, và đánh giá nêu trên xét thấy, tài sản thuộc quyền sở hữu ông B1 bà V đã bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ đối với chủ sở hữu theo quy định của Bộ luật dân sự. Ông D bà O là người mua tài sản hợp pháp do vậy được xác lập và được thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự. Vì vậy đơn khởi kiện của ông D bà O là có căn cứ được chấp nhận, bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông D bà O là chưa đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu được pháp luật bảo vệ, do vậy đơn kháng cáo của ông D bà O là có căn cứ được chấp nhận. Vì đơn kháng cáo và đơn khởi kiện của bà O, ông D được chấp nhận

nên đơn kháng cáo của ông B1 bà V đề nghị hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông D bà O là không có căn cứ được chấp nhận. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng về số tiền 1.150.000.000 đồng buộc ông B1 bà V phải thanh toán cho ông D bà O cũng không có cơ sở được chấp nhận như đã phân tích đánh giá ở trên.

[6] Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc viết bản án cần rút kinh nghiệm cụ thể là: Theo Nghị Quyết số 01/2017/NQ –HĐTP ngày 13/1/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về phần Quyết định của bản án phải ghi “ Căn cứ pháp luật, quyết định của hội đồng xét xử phải giải quyết trong vụ án..”. Tuy nhiên trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại ghi (*Căn cứ Biên bản thỏa thuận “Giấy đứng hộ” được ký kết ngày 28/6/2016 giữa ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O và ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V;*) là không đúng bởi lẽ; “ Giấy viết hộ” là tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Tòa án có nhiệm vụ đánh giá chứng cứ, chứ đó không phải là căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án .Căn cứ Pháp luật để giải quyết trong vụ án này là quy định về Xác lập quyền sở hữu tài sản, các quy định về quyền sở hữu tài sản và hợp đồng vay tài sản theo quy định của BLDS.

[7] Án phí: Đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của ông D bà O được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông B1 bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức B1, bà Lê Thị V.

Không chấp nhận kháng nghị số: 23 /KN- DS- VC2 ngày 03 tháng 9 năm 2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 11/8/2020, của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 164; 168; 169; khoản 2 Điều 170; khoản 4 Điều 171 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 157; khoản 1, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn D bà Trần Thị Kiều O.

[1] Buộc ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O các tài sản:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 1.429m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 36 tọa tại tổ dân phố 4, phường T, thị xã B, 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 Thành có cạnh dài 16,45m; phía Nam giáp đất của ông Dương 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 33m², 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 trổng 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 đậy 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 4, phường T, thị xã B, 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 50 m; 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 4, phường T, thị xã B, 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 Thành cạnh dài 15,8 m; phía Tây giáp đất chị Q cạnh dài 17,5 m; phía Nam giáp đất của ông Dương 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 trục 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.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V về việc huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 458176, đối với thửa đất số 13; số CE 458177, đối với thửa đất số 14; số CE 458178, đối với thửa đất số 15; tờ bản đồ số 36, tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn D, bà Trần Thị Kiều O ngày 10/11/2016.

[4] Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O có trách nhiệm trả lại giá trị cho ông Nguyễn Đức B1 và 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; 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 trị là 6.369.400 đồng.

[5].Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải chịu 4.440.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông B1 bà V phải có nghĩa vụ thanh toán lại 4.440.000đ cho ông D, bà O, vì ông D bà O đã nộp tạm ứng chi phí.

Khấu trừ nghĩa vụ tài sản và chi phí tố tụng: Ông D bà O phải thanh toán cho ông B1 bà V là 1.929.400 đồng.

[6] Về án phí:

- Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Kiều O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông D bà O được nhận lại 27.000.000đ 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; và 300.000. đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0015471 ngày 25 tháng 8 năm 2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. *(Số tiền 27.000.000.đồng ông D và bà O đã được nhận lại theo quyết định thi hành án số 334/QĐ –CCTHADS ngày 05/3/2019 của Chi cục thi hành án thị xã B).*

- Ông Nguyễn Đức B1 và bà Lê Thị V phải chịu 112.045.944đ. án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố; 300.000. đồng đối với án phí phúc thẩm. Tổng cộng 112.645.944đ, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001077 ngày 17/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B; và 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0015473 ngày 01 tháng 9 năm 2020 tại

Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk ông B1 và bà V còn phải nộp 112.045.944đ tiền án phí.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành