TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN PHONG** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 09/2018/DSST
Ngày 23/7/2018

Vụ: V/v đòi tài sản giữa anh Hưng và anh Dân.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN PHONG

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Ngọc Anh.

Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Xuân Xế, ông Ngô Quý Việt.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Phong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Vân Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 23/7/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án đòi tài sản thụ lý số: 18/2018/TLST-DS, ngày 19/4/2018, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2018/QĐXXST-DS, ngày 09/7/2018 giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Khắc Hưng, sinh năm 1987 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Duyên, sinh năm 1988 (chị Duyên ủy quyền cho anh Hưng).

Đều trú tại: Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Khắc Dân, sinh năm 1991 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Xuân Thu, sinh năm 1993 (có mặt).

Đều trú tại: Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Khắc Thống, sinh năm 1976 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Nam, sinh năm 1978.

Chị Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1979.

Chị Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1981.

Anh Nguyễn Khắc Quân, sinh năm 1983.

Chị Nguyễn Thị Trường, sinh năm 1984.

(Chị Nam, chị Bắc, chị Thủy, anh Quân, chị Trường đều ủy quyền cho anh Thống).

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 18, Trần Hữu Dực, Mỹ Đình, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh, Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nghiêm Đình Hà, Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Yên Phong (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2018 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là anh Nguyễn Khắc Hưng trình bày: Vợ chồng anh với anh Dân có quan hệ họ hàng. Anh phải gọi anh Dân là chú họ.

Đầu năm 2017 vợ chồng anh có cho vợ chồng anh Dân vay tiền nhiều lần để làm ăn và trả nợ, tổng số tiền là 770.000.000đ.

Vì vợ chồng anh Dân không trả được nợ cho vợ chồng anh nên anh Dân đã thỏa thuận bán nhà đất cho vợ chồng anh.

Ngày 25/5/2017 giữa anh Dân với vợ chồng anh có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh với giá thực tế là 950.000.000đ tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong (giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ). Nguồn gốc thửa đất là của anh Dân được thừa kế từ bố.

Vì trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 ngôi nhà 2 tầng chưa được đăng ký quyền sở hữu nhà nên văn phòng Công chứng Hoàng Phong chỉ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 16/5/2017 anh Dân đã viết giấy nhận đủ số tiền 950.000.000đ và xin vợ chồng anh cho ở thêm 6 tháng kể từ ngày 16/5/2017 và vợ chồng anh đồng ý.

Ngày 05/7/2017 vợ chồng anh đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh sang tên vợ chồng anh.

Hết thời hạn 6 tháng để trả lại nhà đất nhưng vợ chồng anh Dân vẫn không ra khỏi nhà để trả nhà đất cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh có sang nhà nói chuyện nhưng vợ chồng anh Dân có thái độ không hợp tác mà còn gọi anh em chú cháu đến để đe dọa, chửi bới vợ chồng anh.

Nay anh yêu cầu vợ chồng anh Dân, chị Thu phải trả cho vợ chồng anh thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 ngôi nhà 2 tầng tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh.

Hiện nay vợ chồng anh đang thế chấp thửa đất này để vay Ngân hàng Nông nghiệp huyện Yên Phong, Phòng Giao dịch Vạn An để vay số tiền 400.000.000đ thời hạn một năm từ ngày 24/8/2017.

Phía bị đơn là anh Nguyễn Khắc Dân trình bày: Thửa đất anh đang sử dụng là thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh có nguồn gốc là của các cụ nhiều đời để lại cho ông nội anh, ông nội anh chết thì để lại cho bố anh. Bố anh chết ngày 07/9/2015 (âm lịch) và để lại cho anh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh.

Do anh chơi bời nợ nhiều, cuối tháng 3, đầu tháng 4/2017 vợ chồng anh có vay của vợ chồng anh Hưng, chị Duyên số tiền 130.000.000đ để trả nợ cho anh, có viết giấy vay tiền, vợ chồng anh Hưng giữ giấy vay tiền, thời hạn vay 2 năm, không ghi lãi suất nhưng hai bên thỏa thuận miệng là vay 3%/tháng.

Vợ chồng anh thỏa thuận sau 2 năm nếu không trả được số nợ trên thì vợ chồng anh sẽ bán cho vợ chồng anh Hưng 100m^2 đất trong tổng số 208m^2 đất mà vợ chồng anh đang sử dụng.

Đến nay vẫn chưa đến hạn trả nợ gốc, do vậy vợ chồng anh vẫn chưa trả được số nợ 130.000.000đ, còn lãi suất thì vợ chồng anh vẫn chưa trả được đồng nào.

Do anh chơi lô đề do vợ chồng anh Hưng ghi lô đề từ đầu tháng 4 đến giữa tháng 4/2017, anh có nợ vợ chồng anh Hưng 140.000.000đ tiền lô đề. Vợ chồng anh Hưng bảo anh chuyển nhượng 100m^2. Do vậy anh có ký hợp đồng chuyển nhượng 100m^2 đất trong tổng số 208m^2 đất tại thửa số 79, tờ bản đồ 23 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong cho vợ chồng anh Hưng. Việc chuyển nhượng chỉ có anh và vợ chồng anh Hưng, có lập giấy viết tay.

Do anh nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Yên Phong, phòng giao dịch Vạn An số tiền 340.000.000đ nên khoảng giữa tháng 4/2017 (âm lịch) vợ chồng anh Hưng có cầm số tiền 340.000.000đ đi cùng anh xuống Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh mang tên anh và 01 sổ đỏ ruộng mang tên bố anh là Nguyễn Khắc Tế ra.

Ngày 25/5/2017 giữa anh với vợ chồng anh Hưng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong mục đích để anh phải có trách nhiệm trả số nợ đã vay.

Ngày 28/4/2017 (âm lịch) anh đến nhà anh Hưng, chị Duyên yêu cầu xem giấy nợ để chuộc lại sổ đỏ, nhưng vợ chồng anh Hưng không cho xem giấy nợ, nói số tiền nợ lên 770.000.000đ và không cho chuộc và nói nếu không trả trong hạn 1 tuần thì sẽ tính lãi lên 3.000đ/triệu/ngày, nhưng anh không đồng ý.

Tháng 9/2017 (âm lịch) vợ chồng anh Hưng gọi người đến mua đất nhưng gia đình anh không đồng ý vì đất của các cụ để lại.

Tháng 12/2017 (âm lịch) vợ chồng Hưng, Duyên đến ép vợ chồng anh phải đi ra khỏi nhà để trả nhà cho vợ chồng anh Hưng nhưng anh không đồng ý.

Tháng 02/2018 (âm lịch) vợ chồng anh Hưng cho xã hội đen đến nhà dọa buộc vợ chồng anh phải ra khỏi nhà.

Nay vợ chồng anh Hưng yêu cầu vợ chồng anh phải trả thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 ngôi nhà 2 tầng tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh thì anh không đồng ý trả nhà đất. Anh muốn chuộc lại sổ đỏ của anh về và trả nợ cho vợ chồng anh Hưng.

Chị Nguyễn Thị Xuân Thu trình bày: Thửa đất vợ chồng chị đang sử dụng tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh có nguồn gốc là của các cụ nhiều đời để lại cho bố chồng chị. Bố chồng chị chết ngày 07/9/2015 (âm lịch) và để lại cho chồng chị.

Cuối tháng 3, đầu tháng 4/2017 vợ chồng chị có vay của vợ chồng anh Hưng số tiền 130.000.000đ để trả nợ, có viết giấy vay tiền, thời hạn vay 2 năm, không ghi lãi suất nhưng hai bên thỏa thuận miệng là vay 3%/tháng. Vợ chồng chị có thỏa thuận sau 2 năm nếu không trả được số nợ trên thì vợ chồng chị sẽ bán cho vợ chồng anh Hưng 100m^2 đất trong tổng số 208m^2 đất mà vợ chồng chị đang sử dụng.

Đến nay vẫn chưa đến hạn trả nợ gốc, do vậy vợ chồng chị vẫn chưa trả được số nợ 130.000.000đ, còn lãi suất thì vợ chồng chị vẫn chưa trả được đồng nào.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh giữa chồng chị với vợ chồng anh Hưng như thế nào thì chị không biết.

Năm 2013 chị kết hôn với anh Dân. Năm 2015 vợ chồng chị có xây thêm 30cm của tầng 2 và lợp tôn chống nóng, xây thêm 02 gian công trình phụ, làm lại sân lát gạch đỏ, xây cổng trên thửa đất diện tích 208m^2.

Nay vợ chồng anh Hưng yêu cầu vợ chồng chị phải trả thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 và tài sản trên đất tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh thì chị không đồng ý đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Khắc Thống trình bày:

Bố anh là Nguyễn Khắc Tế, sinh năm 1947, mẹ anh là Nguyễn Thị Phụng, sinh năm 1952 sinh được 6 người con gồm: Anh là Nguyễn Khắc Thống; Nguyễn Thị Nam, sinh năm 1977; Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1979; Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1981; Nguyễn Khắc Quân, sinh năm 1983; Nguyễn Khắc Dân, sinh năm 1991. Đều trú tại: Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong.

Thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh có nguồn gốc là của các cụ nhiều đời để lại cho ông nội anh, ông anh chết thì để lại cho bố anh. Anh Dân sống với bố mẹ anh.

Ngày 28/4/2009 (âm lịch) mẹ anh chết không để lại di chúc.

Năm 2013 anh Dân kết hôn với chị Thu, vợ chồng anh Dân ở với bố anh tại thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong. Thửa đất này đã được UBND huyện Yên Phong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố anh là ông Nguyễn Khắc Tế.

Ngày 07/9/2015 (âm lịch) tức ngày 19/10/2015 bố anh chết không để lại di chúc. Sau khi bố anh chết, vợ chồng anh Dân vẫn sử dụng thửa đất trên.

Ngày 01/10/2015 (âm lịch) anh Dân có cầm 01 tờ giấy nội dung anh không biết bảo anh em anh ký để mượn sổ đỏ của bố anh đi vay Ngân hàng. Sau đó 5 anh em anh đã ký mục đích anh Dân để vay Ngân hàng, nhưng không hiểu sao lại chuyển sổ đỏ tên bố anh sang tên anh Dân mà 5 anh em anh đều không được biết, 5 anh em anh cũng chưa có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của bố mẹ anh cho anh Dân.

Vì anh Dân chơi bời, nợ nần nhiều. Việc anh Dân vay tiền vợ chồng anh Hưng như thế nào anh em anh đều không được biết. Việc anh Dân bán nhà đất cho vợ chồng anh Hưng từ khi nào anh cũng không biết. Ngày 20/01/2018 (âm lịch) anh mới biết chuyện anh Dân đã bán nhà đất cho vợ chồng anh Hưng.

Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng do anh Nguyễn Khắc Quân em trai anh xây từ năm 2007 và 01 ngôi nhà trần 1 tầng, xây lửng lên tầng 2 lợp prôximăng do bố mẹ anh và anh xây từ năm 1999. Năm 2015 vợ chồng anh Dân có dỡ mái prôximăng, xây thêm 30cm và lợp tôn chống nóng, xây thêm 02 gian công trình phụ gồm nhà tắm + nhà vệ sinh 2 tầng, làm lại sân lát gạch, xây cổng.

Nay vợ chồng anh Hưng yêu cầu vợ chồng anh Dân, chị Thu phải trả thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 ngôi nhà 2 tầng tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh thì anh không

đồng ý, vì đất của các cụ để lại cho bố anh là Nguyễn Khắc Tế, việc chuyển sang tên anh Dân anh em anh không biết, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, do ông Nghiêm Đình Hà là đại diện theo ủy quyền trình này: Ngày 24/8/2017 giữa Ngân hàng với chị Nguyễn Thị Duyên có ký hợp đồng tín dụng (có hợp đồng ủy quyền của anh Nguyễn Khắc Hưng ngày 24/8/2017). Nội dung Ngân hàng cho chị Duyên vay số tiền 400.000.000đ, mục đích kinh doanh rau, củ quả, thời hạn vay 1 năm, lãi suất 8,5%/năm.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ giữa Ngân hàng với chị Duyên có ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 và tài sản trên đất tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Đến nay chị Duyên vẫn chấp hành đúng quy định về việc vay vốn, thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Đối với số nợ gốc, hiện nay chưa đến hạn trả nợ gốc, do vậy Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản vay này.

Đối với Quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 tại Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh hiện anh Hưng, chị Duyên đang thế chấp cho Ngân hàng, hiện nay Ngân hàng đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 028796 do Sở Tài nguyên-Môi trường tỉnh Bắc Ninh đã cấp ngày 05/7/2017 cho anh Hưng, chị Duyên thì Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5, Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2, điều 26; 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên.

- Buộc anh Nguyễn Khắc Dân, chị Nguyễn Thị Xuân Thu phải trả cho anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208m^2 và tài sản trên đất tại thôn Lạc Nhuế, Thụy Hòa, Yên Phong, Bắc Ninh.

- Anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên phải trích trả cho vợ chồng anh Nguyễn Khắc Quân giá trị ngôi nhà cấp 4 là 22.000.000đ; trích trả cho anh Nguyễn Khắc Thống và vợ chồng anh Nguyễn Khắc Dân giá trị ngôi nhà 2 tầng, 02 trụ cổng, mái tôn lợp cổng, 02 cánh cổng, sân lát gạch tổng số tiền là 320.037.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh đã được Sở Tài nguyên và Môi trưởng tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/2015 cho anh Nguyễn Khắc Dân.

Do anh Dân có nợ vợ chồng anh Hưng, chị Duyên số tiền 770.000.000đ. Ngày 25/5/2017 giữa anh Dân với vợ chồng anh Hưng, chị Duyên có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa Long, huyện Yên Phong tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong, huyện Yên Phong. Sau khi làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ngày 05/7/2018 vợ chồng anh Hưng, chị Duyên đã được Sở Tài nguyên và Môi trưởng tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2017 thì thấy nội dung và hình thức của hợp đồng là phù hợp pháp luật được quy định tại điều 117, điều 119 và điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, do vậy hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hưng, chị Duyên đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Phía anh Dân, chị Thu cho rằng anh chị chỉ vay anh Hưng, chị Duyên số tiền gốc là 470.000.000đ. Việc anh Dân ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2017 mục đích để anh Dân phải có nghĩa vụ trả nợ cho anh Hưng, chị Duyên, nhưng anh Dân, chị Thu cũng không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong và được công chứng hợp pháp. Căn cứ điểm c, khoản 1, điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án công nhận đó là sự thật, do vậy lời trình bày của anh Dân là không có cơ sở chấp nhận.

Phía anh Nguyễn Khắc Thống cho rằng nguồn gốc thửa đất trên là của các cụ để lại cho bố anh là Nguyễn Khắc Tế. Khi bố anh chết, 5 anh em anh có ký để anh Dân vay vốn Ngân hàng. Việc sổ đỏ mang tên anh Dân thì anh em anh đều không được biết, 5 anh em anh cũng chưa có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của bố mẹ anh cho anh Dân.

Tòa án đã yêu cầu anh Thống cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp.

Căn cứ vào những chứng cứ do anh Nguyễn Khắc Thống giao nộp. Xét thấy, thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện Yên Phong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/2010 cho hộ ông Nguyễn Khắc Tế.

Ngày 01/6/2008 bà Nguyễn Thị Phụng vợ ông Tế chết không để lại di chúc. Ngày 13/10/2015 ông Nguyễn Khắc Tế, anh Nguyễn Khắc Thống, chị Nguyễn Thị Nam, chị Nguyễn Thị Bắc, chị Nguyễn Thị Thủy, anh Nguyễn Khắc Quân và anh Nguyễn Khắc Dân đã có "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong tại Văn phòng Công chứng Hoàng Phong. Nội dung ông Nguyễn Khắc Tế, anh Nguyễn Khắc Thống, chị Nguyễn Thị Nam, chị Nguyễn Thị Bắc, chị Nguyễn

Thị Thủy, anh Nguyễn Khắc Quân, anh Nguyễn Khắc Dân đồng ý nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Phụng. Ông Nguyễn Khắc Tế, anh Nguyễn Khắc Thống, chị Nguyễn Thị Nam, chị Nguyễn Thị Bắc, chị Nguyễn Thị Thủy, anh Nguyễn Khắc Quân đồng ý tặng cho phần di sản được hưởng cho anh Nguyễn Khắc Dân. Ngày 26/10/2015 anh Nguyễn Khắc Dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Do vậy, lời trình bày của anh Thống là không có căn cứ chấp nhận.

Do vậy có thể khẳng định anh Dân có vay của anh Hưng, chị Duyên số tiền 770.000.000đ. Vì anh Dân không trả được nợ cho vợ chồng anh Hưng, nên ngày 25/5/2017 giữa anh Dân với vợ chồng anh Hưng, chị Duyên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Như vậy, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/5/2017 giữa anh Dân với anh Hưng, chị Duyên; căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần xác định anh Hưng, chị Duyên là chủ sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Theo biên bản xem xét tại chỗ thì thửa đất số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 phía Tây giáp ngõ xóm; phía Đông giáp nhà ông Điều, ông Học và ông Vóc; phía Bắc giáp ngõ xóm; phía Nam giáp nhà anh Thống tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Tài sản trên đất có:

+ 01 ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng diện tích 27,5m^2 do vợ chồng anh Nguyễn Khắc Quân, chị Nguyễn Thị Trường xây năm 2007 giá trị còn 22.000.000đ.

+ 01 ngôi nhà trần tổng diện tích 131,8m^2 do ông Tế, bà Phụng, anh Thống xây năm 1999, năm 2015 vợ chồng anh Dân, chị Thu có sửa lại giá trị còn 307.900.000đ.

+ 02 trụ cổng, cánh cổng, mái cổng do anh Dân, chị Thu xây giá trị còn 3.473.000đ.

+ Sân lát gạch đỏ diện tích 114m^2 do anh Dân, chị Thu xây giá trị còn 8.664.000đ.

Nay anh Hưng, chị Duyên yêu cầu anh anh Dân, chị Thu phải trả quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 và tài sản trên đất tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc anh Dân, chị Thu phải trả cho anh Hưng, chị Duyên quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà trần có tổng diện tích 131,8m^2; 01 ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng diện tích 27,5m^2; cổng sắt và sân gạch tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. Do tài sản trên đất chưa được đăng ký quyền sở hữu. Do vậy anh Hưng, chị Duyên phải trả cho anh Quân, chị Trường giá trị ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng trên đất là 22.000.000đ; trả cho anh Dân, chị Thu, anh Thống, chị Nam, chị Bắc, chị Thủy, anh Quân giá trị ngôi nhà trần, cổng, sân gạch tổng cộng là 320.037.000đ.

Ngày 24/8/2017 anh Hưng, chị Duyên có lập 01 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Yên Phong để vay số tiền 400.000.000đ, có thế chấp Quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 và tài sản trên đất tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên

Phong, tỉnh Bắc Ninh. Đến nay anh Hưng, chị Duyên vẫn chấp hành đúng quy định về việc vay vốn, thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Đối với số nợ gốc, hiện nay chưa đến hạn trả nợ gốc, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản vay này, do vậy không xem xét.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Đình Hà là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, xét yêu cầu của ông Hà là phù hợp pháp luật, cần chấp nhận.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Anh Hưng có đơn xin giảm án phí vì điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn, cần giảm ½ số tiền án phí cho anh Hưng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 117, 119, 502, 503, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điều 235, 264, 266, 147, 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên.

2. Xác nhận anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên được quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 và được quyền sở hữu 01 ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 131,8m^2; 01 ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng diện tích 27,5 m^2; 02 trụ cổng + 02 cảnh cổng sắt + mái cổng; 01 sân gạch diện tích 114m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

3. Buộc anh Nguyễn Khắc Dân, chị Nguyễn Thị Xuân Thu phải trả cho anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên quyền sử dụng đất thửa số 79, tờ bản đồ 23, diện tích 208,0m^2 phía Tây giáp ngõ xóm; phía Đông giáp nhà ông Điều, ông Học và ông Vóc; phía Bắc giáp ngõ xóm; phía Nam giáp nhà anh Thống và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 02 tầng tổng diện tích 131,8m^2; 01 ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng diện tích 27,5m^2; 02 trụ cổng + 02 cánh cổng sắt + mái cổng; 01 sân gạch diện tích 114m^2 tại thôn Lạc Nhuế, xã Thụy Hòa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

4. Anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Khắc Quân, chị Nguyễn Thị Trường giá trị ngôi nhà cấp 4 lợp prôximăng là 22.000.000đ; trả cho anh Nguyễn Khắc Dân, chị Nguyễn Thị Xuân Thu giá trị cổng là 3.473.000đ; giá trị sân gạch là 8.664.000đ; trả cho Nguyễn Khắc Dân, chị Nguyễn Thị Xuân Thu, anh Nguyễn Khắc Thống, chị Nguyễn Thị Nam, chị Nguyễn Thị Bắc, chị Nguyễn Thị Thủy, anh Nguyễn Khắc Quân giá trị ngôi nhà 02 tầng là 307.900.000đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chưa thi hành án theo quy định tại điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30, Luật thi hành án dân sự.

5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Anh Nguyễn Khắc Dân, chị Nguyễn Thị Xuân Thu phải chịu 9.000.000đ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. (Xác nhận anh Hưng đã nộp 9.000.000đ. Anh Dân, chị Thu phải trả cho anh Hưng, chị Duyên 9.000.000đ).

6. Về án phí: Anh Nguyễn Khắc Dân, chị Nguyễn Thị Xuân Thu phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Khắc Hưng, chị Nguyễn Thị Duyên phải chịu 8.550.000đ tiền án phí. Xác nhận anh Hưng đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 03745, ngày 18/42018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong. Anh Hưng, chị Duyên còn phải nộp tiếp 8.250.000đ.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án.

Hội thẩm nhân dân		**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Tạ Xuân Xế	**Ngô Quý Việt**	**Trần Ngọc Anh**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Ninh.
- VKS h. Yên Phong.
- THADS h. Yên Phong.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ.

Trần Ngọc Anh

Hội thẩm nhân dân		**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Tạ Xuân Xế	**Ngô Quý Việt**	**Trần Ngọc Anh**