TOÀ ÁN NHÂN DÂN **T PHỐ BẮC NINH** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 27 /2022/DSST
Ngày 23 tháng 5 năm 2022
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN T PHỐ BẮC NINH

Với T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Quang Hợi ; Ông Đào Đức Phú

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Vũ Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân T phố Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2021/TLST- DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp quyền sở hữu tài sản chung

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20A/2022/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/ 2022/QĐST – DS ngày 29/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1959, vắng mặt tại phiên tòa

Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1961, vắng mặt tại phiên tòa

Trú tại: Số 196, đường Nguyễn Văn C, tổ 6, phường B, quận L, T phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1974 – Luật sư Công ty TNH Dân Trí Tộc đoàn Luật sư tỉnh B.

Trú tại: Số 08, đường Kinh Dương V, phường S, T phố B, có mặt tại phiên tòa

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 ,vắng mặt tại phiên tòa

Ông Thái Ngọc L, sinh năm 1964 , có mặt tại phiên tòa

Trú tại: Thôn Phú T, xã Lãng Sơn, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan: Anh Thái Ngọc T, sinh năm 1985 (Con trai ông L, bà T), có mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Thôn Phú T, xã L, huyện Y, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Năm 2006, ông Lê Văn T và vợ là bà Đỗ Thị L được biết Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) T phố Bắc Ninh tổ chức đấu giá đất tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh nên đã rủ vợ chồng ông Thái Ngọc L và bà Nguyễn Thị T là họ hàng (bà T là con gái bác ruột ông T) mua chung đất qua đấu giá. Sau khi trao đổi, vợ chồng ông T thống nhất cho vợ chồng bà T góp tiền mua chung đất và để bà T đại diện tham gia đấu giá.

Ngày 04/8/2008, UBND T phố Bắc Ninh công bố kết quả đấu giá, theo đó bà Nguyễn Thị T đã trúng đấu giá lô đất số BTG19 Tộc khu nhà ở Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh với giá là 1.700.000 đồng/m^2, tổng giá trị lô đất là 459.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà L và vợ chồng ông L, bà T thỏa Tận góp tiền mua đất như sau:

- Bà Nguyễn Thị T và ông Thái Ngọc L góp 95.000.000 đồng tương đương 55,88m^2

- Số tiền còn lại do vợ chồng ông T, bà L góp là 367.230.000 đồng (bao gồm cả 3.230.000 đồng tiền Tế, lệ phí) tương đương 214,12m^2.

Bà T đã đưa 95.000.000 đồng cho vợ chồng ông T để vợ chồng ông T đi nộp tiền đặt cọc và các chi phí khác vào ngân sách nhà nước. Tổng số tiền đã nộp là 462.230.000 đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 06/12/2006 bà L nộp 165.770.000 đồng tiền sử dụng lô đất, Tế đất, lệ phí trước bạ

- Ngày 06/11/2007 bà L nộp 296.460.000 đồng tiền xây dựng hạ tầng

Số tiền thực tế đã nộp có chênh lệch so với giá đất ban đầu là 3.230.000 đồng là do phát sinh thêm Tế, lệ phí. Số tiền này đều do vợ chồng ông T trả.

Năm 2008 vợ chồng ông T nhờ vợ chồng bà T đứng tên đại diện làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với lô đất trên và được UBND T phố Bắc Ninh cấp giấy CNQSDĐ số AN199519 số vào sổ H0, ngày 19/5/2008 cho bà Nguyễn Thị T và ông Thái Ngọc L được quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2 khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Do vợ chồng bà T, ông L vẫn đứng tên trên giấy CNQSDĐ mua chung và có nhu cầu sử dụng đất nên năm 2019 vợ chồng ông T, bà L đã trao đổi việc chuyển nhượng phần đất của mình với vợ chồng bà T, ông L. Sau khi trao đổi, để Tận tiện việc làm thủ tục pháp lý nên vợ chồng ông T thống nhất chuyển nhượng kỷ phần của vợ chồng ông T trong thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà T với giá là 6.206.000.000 đồng theo giá đất tại thời điểm đó.

Ngày 30/9/2019 hai bên lập " *hợp đồng mua bán đất mua chung*" vợ chồng bà T phải thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền 6.206.000.000 đồng, thời hạn thanh toán chia làm 03 đợt như sau:

- Đợt 1: thanh toán 1.000.000.000 đồng sau khi nhận được GCNQSDĐ
- Đợt 2: Thanh toán 2.000.000.000 đồng sau 10 ngày kể từ ngày nhận được GCNQSDĐ
- Đợt 3: Thanh toán 3.206.000.000 đồng sau 10 ngày tiếp theo

Vợ chồng ông T thỏa Tận với vợ chồng bà T thanh toán sau khi vợ chồng bà T nhận GCNQSDĐ là do trước thời điểm thỏa Tận, vợ chồng bà T đang thế chấp thửa đất này để vay vốn ngân hàng.

Khi hai bên ký hợp đồng có mời ông Nguyễn Văn Hùng và ông Lê Văn Thùa, ông Nguyễn Văn Phương (anh trai bà T) làm chứng và hợp đồng có xác nhận của UBND xã Lãng Sơn, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 06/11/2019 vợ chồng bà T xóa thế chấp tại Ngân hàng đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 nêu trên và đã nhận lại GCNQSDĐ. Theo thỏa Tận khi chuyển nhượng thì sau khi nhận giấy CNQSD đất, vợ chồng bà T có nghĩa vụ thanh toán tiền cho vợ chồng ông T theo lịch trình như đã thỏa Tận trước đó, nhưng từ đó đến nay bà T vẫn chưa thanh toán tiền mua đất cho vợ chồng ông T.

Trong " *hợp đồng mua bán đất mua chung*" ngày 30/9/2019, hai bên đã thống nhất "*Nếu sau 20 ngày kể từ ngày nhận bìa đỏ bên A không trả đủ số tiền cho bên B là ông T và bà L thì bên A ông bà T L và Thái Ngọc T (con trai ruột ông bà T L) cam kết trả lại bìa đỏ quyền sử dụng 270m^2 cho ông T và bà L toàn quyền sử dụng lô đất trên*". Sau thời điểm thỏa Tận trên, do vợ chồng bà T ông L không thanh toán tiền mua đất cho vợ chồng ông T nên đã chủ động trả lại GCNQSDĐ trên cho vợ chồng ông T giữ. Từ đó đến nay, hai bên không thỏa Tận được phương án thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng này.

Vì lý do nêu trên nên ông T và bà L đã khởi kiện ông L, bà T đề nghị Tòa án :

- Công nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh được cấp giấy CNQSD đất số AN 199519 ngày 19/5/2008 là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L và vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thái Ngọc L.

- Phân chia quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T theo kỷ phần đã đóng góp.

- Giao cho vợ chồng ông T quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2 và vợ chồng ông T có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà T theo tỷ lệ đóng góp.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/01/2022 bị đơn là ông L trình bày*: Vợ chồng ông và vợ chồng ông T bà L có quan hệ họ hàng. Giữa vợ chồng ông và vợ

chồng ông T không có việc mua bán chung thửa đất số 08 tờ bản đồ số 102 ở khu Khả Lễ, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh. Thửa đất này là tài sản của vợ chồng ông trực tiếp mua đấu giá. Do vậy GCNQSDĐ mang tên vợ chồng ông. Hiện nay GCNQSDĐ thửa đất trên do Công ty Việt Thắng (Công ty của nhà vợ chồng T L) giữ với lý do Công ty Việt Thắng mượn để vay vốn ngân hàng. Giữa gia đình ông và vợ chồng ông T bà L không có thỏa Tận hợp đồng mua bán đất chung ngày 30/9/2019. Tòa án đã đọc nội dung hợp đồng mua bán chung nhưng ông không thừa nhận, còn chữ ký trong hợp đồng ông không nhớ có ký không vì thời điểm đó vợ chồng ông T bà L mượn GCNQSDĐ của ông để vay ngân hàng. Việc ông cho vợ chồng ông T bà L mượn GCNQSDĐ không có giấy tờ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan anh Thái Ngọc T trình bày: Tài sản trên là của bố mẹ anh, không có việc mua bán. Bố mẹ anh cho Công ty Việt Thắng mượn để vay vốn ngân hàng.

Tại phiên tòa ông L và anh T đều thừa nhận chữ ký và chữ viết Thái Ngọc L và Thái Ngọc T ở phần bên mua của *"hợp đồng mua bán đất mua chung*" là do ông L và anh T ký và viết nhưng ông L và anh T vẫn không thừa nhận nội dung trong hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 6/4/2022 người làm chứng là ông Nguyễn Văn Hùng và ông Lê Văn Thùa trình bày: Ngày 30/9/2019 các ông được mời làm chứng về việc vợ chồng ông T và vợ chồng ông L thỏa Tận phân chia tài sản chung là thửa đất số 08, tờ bản đố số 102, diện tích 270m2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Việc thỏa Tận này được lập biên bản. Khi ký biên bản, phía bên bán có vợ chồng ông T bà L, bên mua có vợ chồng ông L bà T và con trai là Thái Ngọc T, các bên tự nguyện ký biên bản.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/2/2022 xác định diện tích thực tế thửa đất số 08, tờ bản đồ 102 là 270m2.

Tại biên bản định giá ngày 16/2/2022 Hội đồng định giá xác định thửa đất thửa đất số 08, tờ bản đồ 102 Tộc vị trí 1, đường Lý Thánh Tông giá thị trường tại thời điểm định giá là 100.000.000đ/m2. Tổng giá trị thửa đất là 27.000.000.000đ (hai mươi bảy tỷ đồng)

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Bắc Ninh 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 và người tham gia tố tụng là nguyên đơn, kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn không tuân theo đúng quy định của pháp luật

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 228 BLTTDS, các Điều 207, 208, 209, 219 BLDS 2015, quyết định:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L

2. Xác nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh được cấp giấy CNQSD đất số AN 199519 ngày 19/5/2008 mang tên ông Thái Ngọc L bà Nguyễn Thị T là tài sản chung của ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L, bà Nguyễn Thị T, ông Thái Ngọc L.

3. Giao cho ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2. Ông T, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Thái Ngọc L, bà Nguyễn Thị T số tiền 5.588.000.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và các chứng cứ được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, khoản 2, Điều 26 BLTTDS xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sở hữu tài sản chung.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đối tượng tranh chấp là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh nên theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 BLTTDS Tòa án nhân dân T phố Bắc Ninh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn là ông Lê Văn T và bà Đỗ Thị L vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà L là ông Nguyễn Chí D có mặt tại phiên tòa. Bị đơn là bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập phiên tòa hợp lệ 02 lần nhưng vẫn không có mặt tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng. Do đó, căn cứ vào Điều 228 BLTTDS, HĐXX vẫn xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh Thái Ngọc T cho rằng anh không L quan trong vụ án, tuy nhiên tại " *Hợp đồng mua bán đất mua chung*" phần bên mua có chữ ký và viết Thái Ngọc T. Do đó, anh Thái Ngọc T tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ L quan.

Tại biên bản lấy lời khai ngày ngày 21/01/2022 và tại phiên tòa ông Thái Ngọc L trình bày GCNQSDĐ của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 do Công ty Việt Thắng (Công ty của nhà vợ chồng T L) giữ với lý do Công ty mượn để vay vốn ngân hàng nhưng Công ty Việt Thắng cho rằng đã trả cho ông L bà T rồi. Phía nguyên đơn là ông T và bà L thừa nhận hiện nay đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng

thửa đất trên. Do đó Tòa án không đưa Công ty Việt Thắng tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị công nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh được cấp giấy CNQSD đất số AN 199519 ngày 19/5/2008 mang tên ông Thái Ngọc L và bà Nguyễn Thị T là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L và vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Thái Ngọc L, xét thấy:

Tại "*Hợp đồng mua bán đất mua chung*" ngày 30/9/2019 ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L với ông Thái Ngọc L, bà Nguyễn Thị T thỏa Tận: Bên A (gia đình ông Thái Ngọc L và bà Nguyễn Thị T) đồng ý mua phần chuyển nhượng của bên B (là vợ chồng ông Lê Văn T và bà Đỗ Thị L) lô đất mua chung thửa số 08, tờ bản đồ số 02 diện tích 270m^2 với giá mua khởi điểm ban đầu là 1.700.000 đồng/m^2. Tổng số tiền là 459.000.000 đồng. Bên A góp là 95.000.000 đồng tương ứng 55,88m^2, Bên B góp là 364.000.000 đồng tương ứng 214, 12 m^2. Bên B đồng ý bán cho bên A diện tích đất Tộc quyền sử dụng của bên B là 214,12m^2 với số tiền là 29.000.000 đồng/m^2 theo giá hiện T thỏa Tận, tổng số tiền là 6.206.000.000 đồng với lộ trình thanh toán:

- Đợt 1: thanh toán 1.000.000.000 đồng sau khi nhận được giấy chứng nhận QSD đất

- Đợt 2: Thanh toán 2.000.000 đồng sau 10 ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận QSD đất

- Đợt 3: Thanh toán 3.206.000.000 đồng sau 10 ngày tiếp theo

Nếu sau 20 ngày kể từ ngày nhận GCNQSDĐ bên A không trả đủ số tiền cho bên B là ông T và bà L thì bên A ông bà T L và Thái Ngọc T cam kết trả lại GCNQSDĐ quyền sử dụng 270m^2 cho ông T và bà L toàn quyền sử dụng lô đất trên".

Hợp đồng có chữ ký của bên bán là ông T, bà L và bên mua là ông L, bà T cùng con trai là anh Thái Ngọc T. Hợp đồng còn có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Hùng và ông Lê Văn Thùa. Ông Nguyễn Đức T – Chủ tịch UBND xã xác nhận "*chữ ký của ông Lê Văn T và ông Thái Ngọc L là đúng chữ ký của hai ông và những T phần trên"*.

Người làm chứng trong "*Hợp đồng mua bán đất chung*" là ông Nguyễn Văn Hùng và ông Lê Văn Thùa cũng xác nhận được mời làm chứng việc thỏa Tận phân chia tài sản chung là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 ở khu Khả Lễ, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh giữa ông T, bà L và ông L, bà T cùng con trai là anh T. Các bên hoàn toàn tự nguyên khi ký vào hợp đồng.

Mặt khác, tại các giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 06/12/2006 tại Chi cục Tế T phố Bắc Ninh, đối tượng nộp tiền là bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên người nộp là bà Đỗ Thị L, bà L nộp số tiền 165.770.000 đồng, trong đó tiền sử dụng đất lô BTG 19 là 149.040.000, tăng do đấu giá là 13.500.000 đồng, lệ phí trước bạ là 2.965.000 đồng và Tế 265.000 đồng. Giấy nộp tiền ngày 06/11/2007 tại phòng Tài chính – Kế hoạch bà L cũng là người nộp số tiền 296.460.000 đồng là tiền xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá Khả Lễ 1 lô BTG19. Như vậy có thể khẳng định, mặc dù đối tượng trong giấy nộp tiền là bà Nguyễn Thị T, nhưng người trực tiếp đi nộp tiền là bà Đỗ Thị L. Tổng số tiền bà L đã nộp là 462.230.000 đồng.

Ông Thái Ngọc L cho rằng không có việc mua bán chung thửa đất số 08 tờ bản đồ số 102 ở khu Khả Lễ, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T, bà L. Thửa đất trên là do vợ chồng ông trực tiếp mua đấu giá. Giữa gia đình ông và vợ chồng ông T, bà L không có thỏa Tận hợp đồng mua bán đất chung ngày 30/9/2019 nhưng ông L không đưa ra được chứng cứ chứng minh, tại phiên tòa hôm nay ông L và anh T đều thừa nhận chữ ký và chữ viết Thái Ngọc L, Thái Ngọc T ở phần bên mua của " *hợp đồng mua bán đất mua chung*" là của ông L và anh T ký và viết

Về số tờ bản đồ của thửa đất, trong " *Hợp đồng mua bán đất chung*" các bên có viết thửa đất số 08 tờ bản đồ số 02 diện tích 270m^2. Tòa án đã làm việc với UBND phường Võ Cường, cán bộ địa chính phường Võ Cường xác nhận căn cứ bản đồ địa chính lưu trữ tại UBND phường Võ Cường thì thửa đất số 08 địa chỉ ở khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường Tộc tờ bản đồ số 102 có diện tích là 270m^2 đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị T và ông Thái Ngọc L. Còn tờ bản đồ số 02 thì Tộc khu Bồ Sơn, phường Võ Cường. Do đó, xác định thửa đất số 08 Tộc tờ bản đồ 102.

Như vậy, căn cứ vào " *hợp đồng mua bán đất mua chung*" ngày 30/9/2019 và giấy nộp tiền để mua đấu giá thửa đất, lời khai của nguyên đơn, của người làm chứng có căn cứ xác nhận giữa ông T, bà L với ông L, bà T có việc góp tiền mua chung thửa đất số 08 tờ bản đồ số 102 ở khu Khả Lễ, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh. Do vậy yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xác định thửa đất số 08 tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh là tài sản chung của ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L và bà Nguyễn Thị T, ông Thái Ngọc L là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Đối với nội dung ông T, bà L chuyển nhượng kỷ phần tài sản Tộc quyền sử dụng của mình cho gia đình ông L tại " *hợp đồng mua bán đất chung*" ngày 30/9/2019: Xét thấy, thực tế ông L và bà T không trả tiền cho ông T và bà L theo cam kết trong hợp đồng nên ông T và bà L không đồng ý chuyển nhượng kỷ phần của mình trong thửa đất số 08, tờ bản đố 102. Do đó, việc chuyển nhượng kỷ phần

của ông T và bà L cho ông L và bà T không có giá trị pháp lý nên thửa đất số 08, tờ bản đố 102 diện tích 270m2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh vẫn Tộc quyền sử dụng chung của ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L, ông Thái Ngọc L và bà Nguyễn Thị T.

[2.3] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị phân chia quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo kỷ phần đã đóng góp và đề nghị được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất, đồng thời thanh toán cho vợ chồng ông L bà T theo tỷ lệ đóng góp.

Xét thấy: Trên cơ sở các giấy nộp tiền, hợp đồng mua bán đất chung hai bên đã ký kết thì tỷ lệ góp tiền mua chung thửa đất của bà T và ông L là 95.000.000 đồng tương đương 55,88m^2. Ông T, bà L góp 367.230.000 đồng tương đương 214,12m^2. Hiện tại mặc dù thửa đất được UBND T phố Bắc Ninh cấp giấy CNQSD đất mang tên vợ chồng ông Thái Ngọc L và bà Nguyễn Thị T, nhưng xét tỷ lệ % tiền góp giữa các bên thì thấy ông T bà L góp 79,31%, ông L bà T góp 20,69%.

Mặt khác, thửa đất trên là đất Tộc quy hoạch dự án, không cho phép tách thửa nên không thể chia được bằng hiện vật. Do vậy, giao cho ông T, bà L quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất số 08, tờ bản đố 102 là phù hợp. Ông T, bà L có trách nhiệm trích trả bằng tiền cho ông L, bà T theo tỷ lệ đóng góp với giá tiền theo kết quả định giá ngày 16/2/2022 là 55,88m^2 x 100.000.000 đồng = 5.588.000.000 đồng.

Ông T, bà L có trách nhiệm L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2.

[2.4] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông T, bà L tự nguyện chịu.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy ông Lê Văn T 63 tuổi và bà Đỗ Thị L 61 tuổi. Ông T và bà L có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án ông T và bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Thái Ngọc L và và Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 235, 264, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 207, 208, 209, 219 Bộ luật Dân sự ;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L

2. Xác nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102 diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh được UBND T phố Bắc Ninh

cấp giấy CNQSD đất số AN 199519 ngày 19/5/2008 mang tên ông Thái Ngọc L bà Nguyễn Thị T là tài sản chung của ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L, bà Nguyễn Thị T, ông Thái Ngọc L.

3. Giao cho ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2 tại khu Khả Lễ 1, phường Võ Cường, T phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Ông T, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Thái Ngọc L, bà Nguyễn Thị T số tiền 5.588.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm tám mươi tám triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng phải chịu một khoản lãi của số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Ông Lê Văn T, bà Đỗ Thị L có trách nhiệm L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 102, diện tích 270m^2.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn T và bà Đỗ Thị L

Ông Thái Ngọc L và bà Nguyễn Thị T phải chịu 113.588.000đ án phí dân sự sơ thẩm

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

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

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 Tận 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
-VKSND TP. Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP. Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Hoàng Thị Ngọc Anh