

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày 27 - 6 - 2024
V/v Kiện đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN DU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu và bà Đào Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 27/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 21/2023/TLST - DS ngày 06/11/2023, về việc “Kiện đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXXST-DS ngày 24/5/2024, theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2024/QĐST-DS ngày 10/6/2024 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Thôn Tiên, thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Sĩ Khánh, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Bàu, thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn: 1. Ông Phạm Văn Anh, sinh năm 1963;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Anh: Bà Nguyễn Thị Nhắc, sinh năm 1966 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Nhắc, sinh năm 1966 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Văn Oai, sinh năm 1991;

2. Chị Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1993;

3. Bà Đặng Thị Dế, sinh năm 1925;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Oai, chị Hoa, bà Dế: Ông Phạm Văn Trai, sinh năm 1970 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

4. Chị Phạm Thị Chuyên, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Thôn Ngành Bến, xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Chuyên: Bà Nguyễn Thị Nhắc, sinh năm 1966 (Có mặt);

5. Ông Nguyễn Anh Thắng, sinh năm 1962 (Vắng mặt - xin vắng mặt);

6. Bà Trần Thị Phương, sinh năm 1972 (Vắng mặt - xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, Cẩm Giang, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

7. Anh Ngô Tuấn Anh, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

8. Ông Phạm Văn Trai, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án của bà Nguyễn Thị Loan và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Sỹ Khánh trình bày:*

Bà Loan là chủ sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ 18, diện tích 211,2 m² (gọi tắt là thửa đất số 155); toạ lạc tại thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du mang tên bà Nguyễn Thị Loan, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận ngày 13/4/2022.

Nguồn gốc thửa đất trên bà mua lại của anh Nguyễn Anh Thắng và chị Trần Thị Phương; khi mua hai bên có làm hợp đồng công chứng ngày 08/3/2022 tại Văn phòng Công chứng Hùng Vương. Trước kia là thửa đất số 89, tờ bản đồ 04, diện tích 208 m² (gọi tắt là thửa đất số 89), bà Loan mua với giá ghi trên hợp đồng là 400.000.000 đồng chẵn, giá thực tế 1.850.000.000 đồng mục đích để giảm tiền thuế. Ngoài hợp đồng công chứng hai bên còn có giấy viết tay thể hiện việc mua bán thửa đất số 155, tài sản trên đất, giá tiền thực tế.

Khi mua đất và nhà bà có được vợ chồng anh Thắng chị Phương cho vào nhà và đất để xem trước khi mua bán, anh chị có nói là hiện nay cho ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc, là chủ cũ ở nhờ, sau khi mua bán xong thì ông bà sẽ chuyển đi. Tuy nhiên sau khi mua bán xong do bà chưa có nhu cầu ở nên vẫn để cho ông bà ở nhờ, nay bà có nhu cầu để dùng nói ông Văn Anh, bà Nhắc chuyển đi nhưng ông bà không chuyển trả lại nhà đất cho bà.

Nay bà Loan yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án kiện đòi tài sản buộc ông Văn Anh, bà Nhắc phải ra khỏi đất, nhà và trả lại cho bà thửa đất và nhà nêu trên.

Tại phiên tòa, mong muốn hai bên hoà giải, bà Loan mua với giá 1.850.000.000 đồng, nay thời gian đã lâu, mua bán phải có lãi, nếu bị đơn mong

muốn lấy lại tài sản bà Loan yêu cầu bị đơn phải trả 2.300.000.000 đồng thì hai bên hoà giải, bị đơn không đồng ý đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bà Loan không có ý kiến yêu cầu gì khác, anh Khánh không trình bày gì thêm.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bị đơn bà Nhắc trình bày:*

Năm 2010, em chồng bà là ông Phạm Văn Trai, có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 89 (nay là thửa đất số 155), mang tên vợ chồng bà để vay vốn ngân hàng tuy nhiên sau đó ông Trai vay ngân hàng nào thì vợ chồng bà không biết, vợ chồng bà có ký các văn bản để cho ông Trai vay ngân hàng, cụ thể ký vào các giấy tờ gì vợ chồng bà không nhớ. Tuy nhiên 1 tháng sau thì bà được biết có người tên Ngô Tuấn Anh vào thu lãi của ông Trai thì bà mới biết là ông Trai không vay ngân hàng mà vay tiền của anh Tuấn Anh. Vợ chồng bà cho ông Trai mượn giấy chứng nhận nhiều lần ông Trai đều trả lại sau một thời gian, lần này hai bên không thoả thuận là khi nào phải trả lại giấy chứng nhận của vợ chồng bà. Vợ chồng bà không biết là ông Trai sang tên cho anh Tuấn Anh từ khi nào và không biết thửa đất hiện mang tên ai. Chỉ khi Toà án thông báo thì bà mới biết là giấy chứng nhận hiện nay tên bà Loan, còn vợ chồng và gia đình bà vẫn ở trên thửa đất này từ trước đến nay.

Trên thửa đất này có mẹ chồng bà là bà Đặng Thị Dế, hai vợ chồng bà, con trai là Phạm Văn Oai, con dâu là Nguyễn Thị Hoa; con gái bà là Phạm Thị Chuyên, lấy chồng ở Bắc Giang, nghỉ học đi làm từ năm lớp 10, khi gia đình xây dựng nhà thì chị Chuyên đi làm được bao nhiêu tiền đi cho vợ chồng bà để cùng xây dựng nhà.

Nguồn gốc thửa đất trên là do vợ chồng bà mua khoảng năm 1989 sau đó năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn Anh. Trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng xây dựng năm 2009, đến năm 2012 có xây dựng thêm và sơn sửa lại, nguồn tiền do vợ chồng bà làm là chính.

Bà được biết thửa đất hiện nay là thửa số 155 mang tên là Nguyễn Thị Loan, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận ngày 13/4/2022.

Nay bà Loan kiện đòi tài sản, quan điểm của vợ chồng bà là không đồng ý trả bà Loan. Ông Phạm Văn Anh đã ủy quyền cho bà để giải quyết liên quan đến vụ án. Tại phiên tòa bà đề nghị ông Trai phải có trách nhiệm chuộc đất về trả cho vợ chồng ông bà. Phía nguyên đơn yêu cầu thoả thuận với giá 2.300.000.000 đồng, ông Trai đồng ý chuộc với giá 1.500.000.000 đồng, bà trả thêm 200.000.000 đồng thành 1.700.000.000 đồng, đề nghị Toà án hoà giải giúp, trường hợp không thoả

thuận được đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà trình bày thêm về phần tài sản trên đất có công sức của cụ Dế, anh Oai, chị Chuyên tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Toà án.

Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Chuyên là bà Nhắc trình bày:*

Con gái bà là Phạm Thị Chuyên kết hôn lần đầu ở thành phố Từ Sơn năm 2013, sau đó ly hôn và kết hôn lần 2 năm 2020, hiện nay ở xã Yên Mỹ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Chị Chuyên không học hết lớp 10, nghỉ học đi làm công nhân, tiền làm nhà có công sức của cháu, đóng góp đưa cho vợ chồng bà cùng gia đình để sửa lại năm 2012, khi đó cháu Duyên đã 18 tuổi. Chị Chuyên được biết thừa đất số 155 hiện nay mang tên bà Loan, quan điểm của chị Chuyên là không nhất trí trả đất và nhà. Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Đặng Thị Dế; ông Phạm Văn Trai trình bày:*

Bà Dế là mẹ của ông và ông Anh hiện nay đang ở cùng vợ chồng ông Anh, bà Nhắc. Trên thửa đất đang tranh chấp có tài sản tuy nhiên bà Dế già yếu không có tài sản gì đóng góp cho gia đình ông Anh, không đóng góp gì về tài sản trên đất.

Bà được biết thừa đất hiện nay là thửa số 155, mang tên là Nguyễn Thị Loan, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận tháng 13/4/2022. Nay bà Loan kiện đòi tài sản, quan điểm của bà Dế là không đồng ý trả nhà và đất. Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án anh Phạm Văn Oai và tại phiên tòa người đại diện là ông Phạm Văn Trai trình bày:*

Anh Phạm Văn Oai là con trai của ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc. Năm 2010 anh có biết chú ruột là ông Phạm Văn Trai cần tiền để làm ăn, bố mẹ anh có cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 89, mang tên hộ gia đình ông Trai để vay vốn, cả gia đình anh đồng ý ký các văn bản thời điểm đó, sau này anh được biết là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ngô Tuấn Anh, sinh năm 1981, địa chỉ: Nguyễn Giáo, Đồng Nguyên, TP Từ Sơn. Sau đó anh Tuấn Anh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thắng, bà Phượng. Hiện nay thửa đất mang tên ai anh không biết. Nay anh được Tòa án thông báo thửa đất đã mang tên bà Nguyễn Thị Loan. Trên thửa đất này có bà nội anh là bà Đặng Thị Dế, bố mẹ anh, vợ chồng anh. Em gái anh tên là Phạm Thị Chuyên, lấy chồng ở Bắc Giang, không liên quan đến thửa đất của gia đình, không đóng góp gì về tài sản trên đất. Trên đất có 01 ngôi nhà 3 tầng xây dựng năm 2009 do bố mẹ anh xây dựng. Năm 2011 anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Hoa, vợ chồng anh không xây dựng thêm tài sản gì.

Nay bà Loan kiện đòi tài sản, anh đã được biết ý kiến của mẹ anh, anh đồng ý. Anh đề nghị ông Trai phải bỏ tiền ra để chuộc lại thửa đất cho bố mẹ anh. Anh đề nghị Tòa án hòa giải giúp. Do bận công việc nên anh xin được vắng mặt các phiên họp, phiên hòa giải và các phiên tòa.

Tại phiên toà ông Trai xin giữ nguyên lời trình bày của anh Oai. Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án chị Nguyễn Thị Hoa và tại phiên toà người đại diện là ông Phạm Văn Trai trình bày:*

Năm 2011, chị kết hôn với anh là Phạm Văn Oai. Chị đã được biết lời khai của anh Oai tại Toà án ngày 01/12/2023 chị nhất trí với lời khai của anh Oai. Do bận công việc nên chị xin được vắng mặt các phiên họp, phiên hòa giải và các phiên tòa. Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại phiên toà ông Trai xin giữ nguyên lời trình bày của chị Hoa. Ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

**Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương trình bày:*

Ông bà đã được Tòa án thông báo về việc khởi kiện của bà Loan. Năm 2013, vợ chồng ông bà có mua thửa đất số 89, tại xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh bắc Ninh của anh Ngô Tuấn Anh. Hai bên có làm hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định và ông bà đã được sang tên trên GCNQSDĐ. Đến năm 2022, ông bà có chuyển nhượng thửa đất cho chị Nguyễn Thị Loan ở Hải Dương, hai bên có lập hợp đồng công chứng theo quy định. Khi mua và khi bán trên đất đã có tài sản trên đất. Khi mua và khi bán ông bà mua bán cả nhà và đất. Nay xác định không liên quan đến vụ án nên ông bà từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa.

Ngoài ra ông Thắng, bà Phương không trình bày gì thêm.

** Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Trai trình bày:*

Ông là em trai của ông Phạm Văn Anh, em chồng bà Nguyễn Thị Nhắc. Năm 2010, ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 89, mang tên vợ chồng ông Phạm Văn Anh và bà Nhắc để vay vốn ngân hàng tuy nhiên sau đó do cần tiền ngay nên có vay tiền của anh Ngô Tuấn Anh. Vợ chồng ông Văn Anh và bà Nhắc có đồng ý cho ông mượn giấy chứng nhận, làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Tuấn Anh để cho ông vay tiền. Trước đó ông cũng đã mượn giấy chứng nhận của ông bà để vay sau đó lại chuộc về cho ông bà. Việc cho mượn giấy chứng nhận, ông bà và gia đình hoàn toàn tự nguyện và tạo điều kiện cho ông làm ăn. Sau này ông được biết anh Ngô Tuấn Anh đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương và hiện nay ông bà đã chuyển nhượng cho bà

Loan. Việc chuyển nhượng của ông Thắng bà Phương, ông không biết do giấy chứng nhận đã mang tên ông bà rồi.

Trên thửa đất này có mẹ ông là bà Đặng Thị Dế, hai vợ chồng ông Anh, bà Nhắc, anh Oai, chị Hoa. Chị Phạm Thị Chuyên, sinh năm 1993, lấy chồng ở Bắc Giang, không liên quan đến thửa đất của gia đình, không đóng góp gì về tài sản trên đất, tuy nhiên năm 2001 là thành viên hộ gia đình ông Anh.

Ông được biết thửa đất hiện nay là thửa số 155, mang tên là Nguyễn Thị Loan, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận ngày 13/4/2022.

Nay bà Loan kiện đòi tài sản, quan điểm của ông là không đồng ý. Đề nghị trả lại đất cho ông Anh và bà Nhắc. Đối với số tiền ông vay anh Tuấn Anh ông sẽ trả cả gốc và lãi hoặc ông sẽ trả cho bà Loan số tiền theo thỏa thuận dưới sự chứng kiến của Toà án. Tại phiên toà ông đồng ý chuộc lại đất và nhà với giá 1.500.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

**Toà án tiến hành xác minh và làm việc với Công an phường Đồng Nguyên cung cấp:*

Anh Ngô Tuấn Anh có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Khu phố Nguyễn Giáo, phường Đồng Nguyên, thành phố Từ Sơn. Cán bộ Toà án cùng cán bộ Công an xuống tại nhà anh Tuấn Anh nhiều lần nhưng không gặp. Vì vậy lập biên bản làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du 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, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đúng pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 106, 107, 116, 117, 119, 158, 164, 166, 189, 190, 500, 501, 502, 503 BLDS; Các Điều 95, 97, 98, 100, 165, 166, 167, 168, 188, 203 Luật đất đai; Điều 39, 147 BLTTDS. Nghị Quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án. Đề nghị Toà án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Loan, buộc ông Văn Anh và bà Nhắc phải trả lại thửa đất số 155, tờ bản đồ 18, diện tích 211,2 m² Toạ lạc tại thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du cùng tài sản gắn liền trên đất cho bà Loan.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Văn Anh và bà Nhắc phải chịu theo quy định.

Về án phí: Ông Văn Anh và bà Nhắc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan nộp đơn khởi kiện theo đúng mẫu và đã nộp tiền tạm ứng án phí, đối với bị đơn ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc; bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tiên Du giải quyết: Buộc ông Văn Anh và bà Nhắc phải trả lại bà thửa đất số 155 và tài sản trên đất mang tên bà Nguyễn Thị Loan.

Bị đơn ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc có nơi cư trú tại Thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, tài sản tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện Tiên Du; Tòa án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản, do đó căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Tòa án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Thủ tục tố tụng: Trọng vụ án có người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Tuấn Anh, ông Nguyễn Anh Thắng, bà Trần Thị Phương vắng mặt, Tòa án đã hoãn phiên toà vào ngày 10/6/2024, tại phiên toà hôm nay các đương sự vẫn vắng mặt, vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan yêu cầu: Buộc ông Văn Anh và bà Nhắc phải trả cho bà thửa đất số 155, tờ bản đồ 18, diện tích 211,2 m²; tọa lạc tại thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du mang tên bà Nguyễn Thị Loan, HĐXX nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 155, mang tên bà Nguyễn Thị Loan, được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận ngày 13/4/2022. Nguồn gốc thửa là của hộ ông Phạm Văn Anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Năm 2011, hộ ông Phạm Văn Anh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tuấn Anh, các bên có lập hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng Công Thành ngày 12/7/2011, đến ngày 25/10/2012 GCNQSDĐ được sang tên cho ông Ngô Tuấn Anh.

Ngày 24/4/2013, ông Ngô Tuấn Anh có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương hợp đồng có được công chứng tại Văn phòng Công chứng Công Thành, ngày 14/5/2013 GCNQSDĐ được sang tên cho ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương.

Ngày 08/3/2022, ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Loan hợp đồng có được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hùng Vương, ngày 13/4/2022 GCNQSDĐ được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị Loan.

Quá trình chuyển nhượng và sang tên GCNQSDĐ từ hộ ông Phạm Văn Anh sang ông Ngô Tuấn Anh diễn ra từ năm 2011 đến năm 2012 tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng hộ ông Văn Anh vẫn sinh sống trên thửa đất và xây dựng 01 ngôi nhà 3 tầng năm 2009, xây dựng thêm và sơn sửa lại năm 2012. Việc chuyển nhượng GCNQSDĐ từ ông Ngô Tuấn Anh sang ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương; từ ông Nguyễn Anh Thắng và bà Trần Thị Phương sang cho bà Nguyễn Thị Loan, hộ ông Phạm Văn Anh vẫn ở nhờ trên thửa đất. Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ chuyển nhượng tài sản là thửa đất không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản trên đất tuy nhiên các bên đều thỏa thuận miệng bao gồm các tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng từ ông Thắng bà Phương cho bà Loan hai bên còn lập thêm hợp đồng viết tay ngày 08/3/2022 trong đó viết rõ nội dung chuyển nhượng thửa đất, ngôi nhà 3 tầng, tài sản trên đất và giá trị chuyển nhượng. Việc bà Loan nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thắng, bà Phương là hoàn toàn ngay tình, trước đó các bên nhận chuyển nhượng của những ai bà Loan hoàn toàn không biết, thực tế ông Thắng bà Phương nhận chuyển nhượng của anh Ngô Tuấn Anh, ông Ngô Tuấn Anh nhận chuyển nhượng của ông Anh bà Nhắc. Khi chuyển nhượng cho anh Ngô Tuấn Anh các thành viên hộ gia đình ông Văn Anh đều ký vào hợp đồng chuyển nhượng, đến nay không ai có ý kiến gì về chữ ký trong hợp đồng trên. Nhận thấy các bên chuyển nhượng cho nhau đều thông qua hợp đồng có được công chứng tuân thủ các quy định pháp luật công chứng. Ông Trai, bà Nhắc, ông Anh cho rằng có sự vay mượn tiền giữa ông Trai và anh Tuấn Anh tuy nhiên đến nay không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có sự vay mượn tiền cho Tòa án.

Từ những phân tích nhận định nêu trên HĐXX xét thấy tài sản nêu trên bà Loan nhận chuyển nhượng là hợp pháp, do đó yêu cầu khởi kiện của bà Loan về việc kiện đòi tài sản là có căn cứ nên được chấp nhận, buộc ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc cùng các thành viên gia đình phải trả cho bà Loan thửa đất số 155 nêu trên.

Đối với phần tài sản trên đất: Gồm có 01 ngôi nhà 3 tầng và tài sản gắn liền với đất, nhận thấy tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2011 giữa hộ gia đình ông Anh và anh Tuấn Anh chỉ thỏa thuận đối với thửa đất mà không thỏa thuận về tài sản trên đất. Trong khi trên đất đã có 01 ngôi nhà xây dựng năm 2009, sau đó có xây dựng thêm và sơn sửa năm 2012, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông Anh còn xây dựng thêm công trình phụ và sơn sửa lại, hoàn thiện ngôi nhà 3 tầng trên thửa đất số 155 mang tên anh Tuấn Anh. Năm 2013, ông Thắng bà Phương nhận chuyển nhượng của anh Ngô Tuấn Anh đã có tài sản trên đất, 2022 ông bà chuyển nhượng cho bà Loan cũng đã có tài sản trên đất, ông bà xác định khi nhận chuyển nhượng từ anh Tuấn Anh và khi chuyển nhượng cho bà Loan ông bà đều nhận, chuyển nhượng cả tài sản trên đất. Các bên thỏa

thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 155 mà không bao gồm tài sản trên đất là do phần tài sản trên đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Tuy nhiên, giữa ông Thắng bà Phương và bà Loan có thỏa thuận bằng giấy viết tay về việc chuyển nhượng cả phần tài sản trên đất gồm ngôi nhà 3 tầng cùng các công trình phụ, giá chuyển nhượng....Việc bà Loan nhận chuyển nhượng thửa đất cùng với tài sản trên đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết theo quy định pháp luật, do vậy việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Loan và ông Thắng bà Phương là ngay tình và cần được bảo vệ. Mặt khác, trong quá trình giải quyết bà Nhắc, ông Trai, anh Oai mặc dù không đồng ý trả nhưng đều đề nghị Tòa án hòa giải để ông Trai phải trả tiền cho bà Loan để chuộc lại nhà đất cho gia đình ông Anh. Do vậy, bà Loan khởi kiện yêu cầu gia đình ông Anh phải trả lại cả phần tài sản trên đất là có căn cứ. Trong trường hợp ông Anh, bà Nhắc, ông Trai chứng minh được việc anh Ngô Tuấn Anh bán tài sản trên đất của mình thì ông bà có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3]. Tại phiên toà đại diện VKS nhân dân huyện Tiên Du phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đúng và đầy đủ, có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật, nên được chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan đã nộp 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải trả cho bà Nguyễn Thị Loan số tiền là 15.000.000 đồng.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông Phạm Văn Anh là người cao tuổi nên miễn án phí DSST cho ông Anh.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 106, 107, 116, 117, 119, 158, 164, 165, 166, 189, 190, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 95, 97, 98, 99, 100, 105, 166, 167, 168, 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan.

1. Buộc ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải trả lại đất số 155, tờ bản đồ 18, diện tích 211,2 m² tọa lạc tại thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp GCNQSDĐ ngày 13/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Loan cùng tài sản gắn liền trên đất cho bà Loan.

2. Về án phí: Miễn án phí cho ông Phạm Văn Anh, bà Nguyễn Thị Nhắc phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà Nguyễn Thị Loan đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0001188 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du. Hoàn trả lại bà Loan số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan đã nộp 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải trả cho bà Nguyễn Thị Loan số tiền là 15.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định này 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 thỏa 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;;
- VKS huyện Tiên Du;
- THADS huyện Tiên Du;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Mạnh

1. Buộc ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải trả lại đất số 155, tờ bản đồ 18, diện tích 211,2 m² tọa lạc tại thôn Cao Đình, xã Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh đã được cấp GCNQSDĐ ngày 13/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Loan cùng tài sản gắn liền trên đất cho bà Loan.

2. Về án phí: Miễn án phí cho ông Phạm Văn Anh, bà Nguyễn Thị Nhắc phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà Nguyễn Thị Loan đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0001188 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du. Hoàn trả lại bà Loan số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn bà Nguyễn Thị Loan đã nộp 15.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; ông Phạm Văn Anh và bà Nguyễn Thị Nhắc phải trả cho bà Nguyễn Thị Loan số tiền là 15.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định này 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 thỏa 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Quang Lưu Đào Thị Thu

Vũ Mạnh