

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC NINH
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 16/2018/DSST
Ngày 06 tháng 6 năm 2018
V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Hương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Trung; Ông Viêm Văn Doãn;
Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Vũ Minh Trang;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Bắc Ninh tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Xuân Trường - Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5 và 06 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2017/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 11/2018/QĐST - DS ngày 11 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Tú U, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 96, khu C, phường N, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh .

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn A N, sinh năm 1971 (Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2017). (Có mặt)

Địa chỉ: Khu T, phường N, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Ông Ngô Văn N, sinh năm 1957. (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957. (Bà Đ ủy quyền cho ông N, văn bản ủy quyền ngày 21/11/2017)

Các đương sự đều trú tại: Thôn Đại Lâm, xã Tam Đa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn A N trình bày:

Ngày 06/01/2011, bà Nguyễn Thị Tú U và vợ chồng ông Ngô Văn N, bà Đ có tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại K15 dự án B lô đất số 20 – CL1 với diện tích đất là 82,5m² thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu K15 theo Nghị quyết của UBND Thành phố Bắc Ninh số 2226 ngày 22/10/2011, thành phố Bắc Ninh. Theo đó ông Ngô Văn N trúng đấu giá. Bà U và ông N có thỏa thuận góp vốn với phương thức 50/50. Theo đó bà U đã góp với ông N số tiền 310.000.000 đồng. Hiện nay thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ

Thỏa thuận thống nhất giữa 03 người là bà U góp 50% và vợ chồng ông N, bà Đ góp 50% giá trị thửa đất tương đương với số tiền là 575.000.000 đồng. Tổng số tiền hai bên đã cùng nộp vào Ngân sách Nhà nước là 606.000.000 đồng. Phần còn lại phải nộp thì chị U và vợ chồng ông N bà Đ cùng đi nộp nhưng khi vợ chồng ông N nhận được thông báo thì ông N không thông báo cho chị U cùng đi nộp mà tự ý đi nộp số tiền còn lại. Trong nội dung thỏa thuận hai bên cũng thỏa thuận cho vợ chồng ông N, bà Đ được đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 20 – CL1. Việc thỏa thuận cũng được lập thành văn bản và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có công chứng tại phòng công chứng A7 vào ngày 15/10/2013.

Sau đó chị U giữ toàn bộ các giấy tờ bản gốc gồm phiếu thu tiền, Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước, Biên bản trúng đấu giá, văn bản thỏa thuận và hợp đồng ủy quyền. Sau này vợ chồng ông N, bà Đ tự ý đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất hiện đang tranh chấp nêu trên mang tên ông N và bà Đ, bản thân chị U không được biết. Do vậy là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho chị U 50% phần mà chị U đã góp đối với giá trị quyền sử dụng thửa đất lô số 20 – CL1 diện tích 83m² thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất K15 thuộc phường B, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi quan điểm đề nghị được hưởng theo đúng giá trị 50/50 đối với thửa đất và xin được sử dụng toàn bộ thửa đất và có nghĩa vụ trích trả chênh lệch cho phía bị đơn bằng tiền.

Về chi phí định giá và án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa tôi là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho chị U theo tỷ phần đã góp đối với giá trị quyền sử dụng thửa đất số 20 – CL1

diện tích 83m² thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất K15 thuộc phường B, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Phía bị đơn ông Ngô Văn N trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, ông đại diện cho vợ ông là bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 06/10/2011, vợ chồng ông có trúng đấu giá mua 01 lô đất số 20-CL1 với diện tích đất là 82,5m² thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu K15 theo Nghị quyết của UBND Thành phố Bắc Ninh số 2226 ngày 22/10/2011. Sau khi đấu giá ông đã đặt cọc số tiền là 150.000.000 đồng. Sau đó nộp tiếp số tiền là 856.665.000 đồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông là Ngô Văn N và Nguyễn Thị Đ vào khoảng tháng 10/2016.

Đối với việc ký hợp đồng ủy quyền cho chị U đi nộp tiền để làm nốt thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do có thời gian ông N làm việc trên Bắc Ninh và có quen biết với cô Nguyễn Thị Tú U. Sau khi ông nộp tiền đối với lô đất trúng thầu được hơn 500.000.000 đồng thì lúc đó đất xuống giá thấp. Bản thân ông có nói chuyện với chị U về việc đất xuống giá, chị U có khuyên ông đừng nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước vội và cho chị U vay tiền vì chị U đang cần tiền, chị U đi vay bên ngoài thì lãi cao. Vợ chồng ông đã cho chị U vay tiền và chị U cầm nhà đất sau có lợi nhuận cùng hưởng và chị U bảo vợ chồng ông lập văn bản ủy quyền giấy tờ cho chị U trong thời gian 02 năm. Chị U bảo khi hết thời hạn 2 năm thì chị U sẽ trả tiền cho vợ chồng ông và chị U còn bảo sẽ cho vợ chồng ông vay thêm tiền để trả tiền đất.

Trong thời gian 02 năm chị U không trả cho vợ chồng ông số tiền đã vay. Vợ chồng ông đã phải đi vay tiền để nộp vào Ngân sách nhà nước và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên. Ông nhận được thông báo của UBND thành phố về việc nếu vợ chồng ông không nộp tiền vào ngân sách sẽ bị tịch thu toàn bộ số tiền đã nộp để sung quỹ Nhà nước.

Đối với thửa đất số 20 – CL1, hiện nay là thửa đất số 122 tờ bản đồ số 59 diện tích 82,5m² tại phường B, thành phố Bắc Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 10/2016 mang tên vợ chồng ông. Hiện nay thửa đất này vợ chồng ông đã bán cho người khác và đất đã được bán cho người thứ 3 nên ông không biết chủ sở hữu hiện nay là ai.

Nay chị U khởi kiện vợ chồng ông đến Tòa án yêu cầu vợ chồng ông trả cho chị U 50% giá trị thửa đất và yêu cầu được nhận đất và trích trả chênh lệch cho vợ chồng ông bằng tiền. Quan điểm của ông là không nhất trí với yêu cầu khởi kiện vì chị U không nộp số tiền nào.

Đối với số tiền 270.000.000 đồng chị U vay của ông, quan điểm của ông là do không hiểu biết pháp luật nên ông không phản tố trong vụ kiện này nhưng ông sẽ khởi kiện chị U bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải

quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 280, Điều 305, Điều 463, Điều 464, Điều 466, Điều 467 Bộ luật Dân sự 2015; Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc phía ông N phải trích trả cho phía nguyên đơn số phần tương ứng với kỷ phần mà nguyên đơn đã góp trong việc mua mảnh đất nêu trên, tuy nhiên có trừ đi việc nguyên đơn vi phạm hợp đồng không thực hiện hợp đồng như các bên đã thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở trình bày của các bên đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 09/10/2017 chị Nguyễn Thị Tú U nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện được quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 189, Điều 190 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ đối với các đương sự. Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có ủy quyền toàn bộ cho ông N tham gia vụ kiện (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2017 do vậy HĐXX xử vắng mặt bà Đ là đúng theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Đối với thửa đất số 20-CL1 khu đấu giá K15 nay là thửa đất số 122 tờ bản đồ số 59 diện tích 82,5m² tại phường B, thành phố Bắc Ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE370836 ngày 03/01/2017 mang tên ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ.

Nguồn gốc thửa đất là do ông N và bà Đ trúng đấu giá theo Nghị quyết của UBND Thành phố Bắc Ninh số 2226 ngày 22/10/2011. Sau khi trúng đấu giá, chị U và vợ chồng ông N bà Đ có làm hợp đồng góp vốn thể hiện sự thỏa thuận mỗi bên góp ½. Theo như nội dung thì tổng số tiền các bên đóng là 606.000.000 đồng. Ông N và chị U đều công nhận mỗi bên góp 303.000.000 đồng. Hợp đồng có công chứng. Tại phiên tòa các bên đều công nhận mỗi bên góp 303.000.000

đồng. Do vậy xác định đây là tình tiết không phải chứng minh, thửa đất có sự đóng góp của cả vợ chồng ông N, bà Đ với chị U. Tỷ lệ góp vốn 50/50.

Ngày 15/10/2013 Ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục làm thủ tục ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Tú U giữ các giấy tờ để đi làm nốt thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thay mặt ông N, bà Đ toàn quyền chuyển nhượng đối với thửa đất này. Thời hạn ủy quyền là 02 năm từ ngày 15/10/2013 đến ngày 15/10/2015.

Trong thời gian được ủy quyền, chị U không làm thủ tục còn lại và đóng tiền cũng như làm các nội dung như đã thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền. Hết thời hạn 02 năm, Ông N bà Đ nhận thông báo của UBND thành phố Bắc Ninh nếu không nộp số tiền còn lại thì UBND thành phố Bắc Ninh sẽ thu hồi toàn bộ số tiền đã nộp đối với thửa đất trên. Do vậy vợ chồng ông N và bà Đ đã phải tự nộp số tiền là 500.000.000 đồng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông N bà Đ tự ý đi nộp mà không thông báo cho chị U. Hội đồng xét xử thấy đối với quan điểm này của nguyên đơn là không đúng vì phía bị đơn đã ủy quyền cho nguyên đơn trong thời hạn 02 năm phải có trách nhiệm đi làm các thủ tục còn lại nhưng nguyên đơn không làm đúng các nội dung như hợp đồng ủy quyền. Do vậy xác định trọng việc này phần lớn có lỗi của nguyên đơn. Vì vậy phía nguyên đơn cũng phải chịu trách nhiệm

Ngày 03/01/2017 ông N bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng ông bà. Xác định quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông N, bà Đ đối với thửa đất này.

Trong các lời khai cũng như tại phiên tòa ông N cho rằng thửa đất tranh chấp hiện đã được ông chuyển nhượng cho người khác tại Văn phòng Công chứng Nam Việt. Hội đồng xét xử đã tiến hành xác minh tại Văn phòng Công chứng Nam Việt cũng như Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Bắc ninh hiện chưa có sự giao dịch và chuyển nhượng sang tên cho người khác. Do vậy xác định thửa đất hiện vẫn chủ sở hữu hợp pháp mang tên vợ chồng ông N và bà Đ.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn A N đề nghị được chia kỷ phần giá trị thửa đất tranh chấp với phương thức $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất và xin được sở hữu toàn bộ thửa đất và trích trả cho bị đơn bằng tiền. Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với thửa đất này, tuy nhiên trong hợp đồng góp vốn thỏa thuận thể hiện mỗi bên góp 50% giá trị. Nhưng bản chất khi thực hiện hợp đồng thì phần lớn là tiền của vợ chồng ông N, bà Đ chiếm 70% giá trị thửa đất. Trong khi đó chị U chỉ góp số tiền là 303.000.000 đồng/1.050.000.000đồng. Chia theo tỷ lệ góp vốn chị U được hưởng 28%. Sau khi góp số tiền trên thì mặc dù được ủy quyền thực hiện các phần còn lại nhưng chị U không thực hiện mà

bỏ mặc cho vợ chồng ông N bà Đ thực hiện. Đối với thửa đất tranh chấp ông N bà Đ có công sức lớn trong việc hình thành, duy trì thửa đất và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu được hưởng 50% giá trị thửa đất của phía nguyên đơn không được chấp nhận và nguyên đơn cũng chỉ được hưởng kỷ phần đối với phần mình đã góp. Tuy nhiên để được có giá trị như hội đồng định giá đã định giá đối với thửa đất trên có phần lớn là công sức cũng như tiền của ông N. Do vậy sẽ trích chia cho ông N phần hơn là phù hợp.

Từ sự phân tích trên cho thấy ông N bà Đ được hưởng phần hơn do vậy yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được sử dụng thửa đất và trích trả cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại biên bản định giá ngày 31/12/2017 thì giá trị thửa đất tranh chấp được hội đồng định giá Thành phố Bắc Ninh định giá là 2.500.000.000 đồng. Các đương sự không có ý kiến với việc định giá.

Do vậy cần buộc ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị Tú U số tiền theo kỷ phần đã góp là đúng quy định pháp luật.

Về chi phí định giá tài sản: Ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản theo quy định. Xác nhận số tiền này nguyên đơn đã nộp, do vậy ông N bà Đ phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền này.

Về án phí DSST: Ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Chị Nguyễn Thị Tú U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 214, 215, 216 và Điều 256 BLDS 2005 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 220, 228, 235, 238, 254, 262, 264, 266 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Tú U.

Giao cho ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền sử dụng thửa đất số 122 tờ bản đồ số 59 diện tích 82,5m² tại phường B, thành phố Bắc Ninh mang tên ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ. Nhưng ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trích trả cho chị Nguyễn Thị Tú U số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về chi phí định giá tài sản: Ông Ngô Văn N và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Ông N Bà Đ có nghĩa vụ trích trả chi U số tiền 5.000.000 đồng chi U đã nộp.

Về án phí dân sự: Ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chi Nguyễn Thị Tú U 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số AA/2017/0000425 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

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

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

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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;
- VKSNDTP Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP. Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ: Văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Lan Hương

