

Bản án số: 24/2024/DSST
Ngày 14/06/2024

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Nhân.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Xuân Hải và ông Nguyễn Trần Trường.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Phan Anh – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn tham gia phiên toà:

Bà Nguyễn Thị Hòa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/06/2024 và ngày 14/06/2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLST-DS ngày 23/10/2023 về việc tranh chấp chia tài sản chung theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2024/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 04 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm Duy Khiêm, sinh năm 1963 và bà Phan Thị Oanh, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 138, phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Phạm Duy Tiến, sinh năm 1968 và bà Vũ Thị Hiền, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 11, phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Chung, sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị Diệp, sinh năm 1952; Địa chỉ: : Khu phố Đại Đình, phường Đồng Kỵ, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2023, bản tự khai, lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Phạm Duy Khiêm và bà Phan Thị Oanh trình bày: Ông Khiêm là anh ruột ông Tiến. Hai ông sinh ra và lớn lên tại xóm 8, xã Xuân Hồng, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Hai anh em đến Bắc Ninh lập nghiệp và làm ăn chung từ năm 2003. Hàng hóa kinh doanh là ông thép xây dựng tại Tân Lập, Đình Bảng. Thời gian đầu hai anh em thuê cửa hàng kinh doanh. Đến tháng 02 năm 2018 hai anh em nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng của ông Nguyễn Văn Chung bà Nguyễn Thị Diệp. Ngày 08/02/2018 giữa ông Khiêm, ông Tiến và ông Chung bà Diệp có ký kết hợp đồng mua bán nhà đất với giá chuyển nhượng là 5.100.000.000

đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất có 01 nhà 2 tầng và lán lợp tôn phía trước nhà. Ông Khiêm, ông Tiến đã giao tiền và nhận tài sản mua, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 220752 cấp cho ông Chung bà Diệp nhưng chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đối với số tiền nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 1, diện tích 151m² tại khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh của ông Nguyễn Văn Chung và bà Nguyễn Thị Diệp. Ông Khiêm và ông Tiến thống nhất rút từ vốn làm ăn chung ra 4.000.000.000 đồng, 100.000.000 đồng trừ vào số tiền thuê nhà đã trả trước cho ông Chung bà Diệp. Số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng, anh em thống nhất để kịp thời giao tiền cho bên bán sẽ đi vay, nguồn để trả số tiền vay là số tiền trước đó đã cho bà Thủy ở Đình Bảng (quan hệ với ông Tiến) vay trước đó là 800.000.000 đồng. Do sau đó chưa đòi được tiền của bà Thủy nên cả hai anh em cùng phải trả tiền lãi vay 1.000.000.000 đồng, người cho vay là ông Vũ Văn Như (em ruột bà Hiền).

Sau đó ông Khiêm, ông Tiến đã sử dụng nhà đất này làm cửa hàng kinh doanh ống thép xây dựng. Quá trình làm ăn chung của hai anh em tôi diễn ra đến năm 2020 thì phát sinh mâu thuẫn nên đã chia tách vốn, hàng hóa để kinh doanh riêng. Thời điểm anh em mâu thuẫn chia vốn hàng hóa kinh doanh thì không tiến hành chia số nợ bà Thủy đã vay và cũng chưa thanh toán được số tiền vay của ông Như. Vì ông Khiêm nghĩ số tiền cho bà Thủy vay và số tiền đi vay là tương đương và cùng quan hệ với ông Tiến nên bù trừ nhau. Quá trình chia tách vốn hàng hóa hai anh em thỏa thuận để vợ chồng ông Tiến tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất nhưng phải trả tiền thuê phần đất cho vợ chồng ông Khiêm bà Oanh mỗi năm là 50.000.000 đồng. Ông Tiến đã trả tiền thuê nhà đất cho vợ chồng ông Khiêm bà Oanh năm 2021.

Đầu năm 2022 ông Khiêm ông Tiến thống nhất tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, ngày 16/06/2022 vợ chồng ông Khiêm, vợ chồng ông Tiến và vợ chồng ông Chung bà Diệp đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh tại Văn phòng công chứng Công Thành, Từ Sơn, Bắc Ninh. Sau khi ký kết hợp đồng này ông Khiêm và ông Tiến đã tiến hành các thủ tục tiếp theo để được đứng tên quyền sử dụng thửa đất nhưng quá trình kiểm tra diện tích thửa đất cơ quan Tài nguyên và Môi trường thành phố Từ Sơn phát hiện phần tài sản gắn liền với đất đã xây dựng lán chiếm hành lang đường, yêu cầu phá bỏ phần lán lợp tôn phía trước nhưng ông Tiến đã không chấp nhận. Vì vậy mà cho đến nay vẫn chưa được điều chỉnh biên độ quyền sử dụng đất.

Phía vợ chồng ông Tiến cũng không trả tiền thuê đất năm 2022 cho vợ chồng ông Khiêm. Ông Khiêm bà Oanh cũng đã nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông Tiến không trả. Hai anh em còn xảy ra mâu thuẫn trầm trọng.

Vì vậy, ông Khiêm bà Oanh đề nghị Tòa án thành phố Từ Sơn Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh đã ký giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Khiêm bà Oanh, vợ chồng ông Tiến bà Hiền tại Văn phòng công chứng Công Thành, Từ Sơn, Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật. Đề nghị chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh. Ông Khiêm xác định số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Chung, bà Diệp là mỗi người một phần hai (50%) nên đề nghị được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất để làm cửa hàng kinh doanh. Ông Khiêm bà Oanh cũng yêu cầu ông Tiến bà Hiền phải trả tiền thuê phần đất theo thỏa thuận tạm tính đến hết tháng 9/2023 là 90.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai ông Phạm Duy Tiến và bà Vũ Thị Hiền trình bày: Vợ chồng ông Tiến bà Hiền cùng quê quán tại xóm 8, xã Xuân Hồng, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Ông Tiến đến Bắc Ninh lập nghiệp, làm ăn từ năm 2003. Ông Tiến là em ruột ông Phạm Duy Khiêm. Ông Khiêm và ông Tiến cùng kinh doanh chung mặt hàng ống thép xây dựng tại Tân Lập, Đình Bảng. Thời gian đầu ông Tiến và ông Khiêm thuê cửa hàng kinh doanh của chính gia đình ông Nguyễn Văn Chung bà Nguyễn Thị Diệp. Đầu năm 2018, ông Chung bà Diệp có nhu cầu bán nhà đất này vì vậy ông Khiêm, ông Tiến đã quyết định mua chung nhà đất này. Vì vậy, ngày 08/02/2018 ông Tiến và ông Khiêm đã ký kết hợp đồng mua bán nhà đất để nhận chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² và tài sản trên đất tại Tân Lập, Đình Bảng của ông Nguyễn Văn Chung bà Nguyễn Thị Diệp. Hợp đồng mua bán nhà đất ghi rõ giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất có 01 nhà 2 tầng và lán lợp tôn phía trước nhà. Ông Tiến, ông Khiêm trực tiếp giao tiền và nhận tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 220752 cấp cho ông Chung bà Diệp nhưng chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Theo Hợp đồng mua bán viết tay ngày 08/02/2018, giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng tuy nhiên số tiền thực tế giao nhận là 5.000.000.000 đồng do số tiền 100.000.000 đồng được trừ vào tiền thuê nhà đã giao nhận trước đó còn lại đến thời điểm mua bán. Ông Tiến và ông Khiêm thống nhất rút từ vốn làm ăn chung ra 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng, anh em thống nhất để kịp thời giao tiền cho bên bán sẽ đi vay, và ông Tiến trực tiếp đi vay số tiền 1.000.000.000 đồng của em vợ là Vũ Văn Như. Sau đó ông Tiến đã đi vay Ngân hàng BIDV số tiền 1.000.000.000 đồng để trả cho ông Như. Đến thời điểm anh em mâu thuẫn chia vốn hàng hóa kinh doanh, ngày 03/04/2021 em gái là bà Phạm Thị Thắm có đứng ra viết giấy Quyền sử dụng đất nội dung ghi rõ giá thuê phần tài sản của ông Khiêm là 40.000.000 đồng/năm và phần tiền ông Khiêm bỏ ra với tài sản mua chung là 2.000.000.000 đồng, ông Khiêm đã ký vào văn bản đó. Đối với số tiền cho bà Thủy

vay khoảng năm 2016 được lấy ra từ vốn kinh doanh chung. Đầu năm 2018 (Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Chung bà Diệp), anh em có chia lợi nhuận vì thời điểm đó ông Khiêm cần rút một khoản tiền là 500.000.000 đồng để mua đất tại Mỹ Đình, Hà Nội; 100.000.000 đồng mua xe Taxi cho con gái và 380.000.000 đồng lo công việc cho con ông Khiêm. Tổng cộng là 980.000.000 đồng. Ông Tiến và ông Khiêm thống nhất phần tiền ông Tiến cho bà Thủy vay thuộc về cá nhân ông Tiến còn phần ông Khiêm chi dùng cho gia đình thuộc phần của ông Khiêm. Hai phần này có chênh lệch 180.000.000 đồng nhưng anh em thống nhất sẽ cân đối sau. Đến thời điểm mâu thuẫn chia vốn kinh doanh riêng cũng không nhắc đến khoản tiền này, không tiến hành chia số nợ bà Thủy đã vay và cũng chưa thanh toán được số tiền vay của ông Như. Về số nợ của bà Thủy đã thanh toán cho ông Tiến nhiều lần tính đến nay còn nợ tổng số 200.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 03/04/2021 bà Thẩm viết giấy đã ghi rõ phần tiền mỗi bên bỏ ra khi nhận chuyển nhượng thửa đất. Phần ông Tiến bỏ ra là 3.000.000.000 đồng. Ông Tiến xác định số tiền bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Chung, bà Diệp là 3.000.000.000 đồng (chiếm 3/5 giá trị thửa đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng).

Quá trình chia tách vốn hàng hóa chưa chia tách nhà đất mua chung. Ông Tiến và ông Khiêm thỏa thuận để ông Tiến tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất nhưng phải trả tiền thuê phần đất cho ông Khiêm mỗi năm là 40.000.000 đồng. Ông Tiến đã trả tiền thuê nhà đất cho ông Khiêm năm 2021 là 40.000.000 đồng. Sau đó ông Khiêm đòi tiền thuê là 50.000.000 đồng/năm nên ông Tiến không chấp nhận và thông báo với ông Khiêm về việc không chấp nhận thuê trả lại ông Khiêm phần tài sản của ông Khiêm nên đã không tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà đất cho ông Khiêm từ năm 2022 đến nay.

Đầu năm 2022 ông Tiến và ông Khiêm thống nhất tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất. Vì vậy, ngày 16/06/2022 vợ chồng ông Tiến, vợ chồng ông Khiêm và vợ chồng ông Chung bà Diệp đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh tại Văn phòng công chứng Công Thành, Từ Sơn, Bắc Ninh. Sau khi ký kết hợp đồng này ông Tiến, ông Khiêm đã tiến hành các thủ tục tiếp theo để được đứng tên quyền sử dụng thửa đất nhưng quá trình kiểm tra diện tích thửa đất cơ quan Tài nguyên và Môi trường thành phố Từ Sơn phát hiện chủ sử dụng đất đã xây dựng lấn chiếm hành lang đường. Vì vậy mà cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung.

Đến nay vợ chồng ông Khiêm yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh đã ký giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Tiến, vợ chồng ông Khiêm tại Văn phòng công chứng Công Thành, Từ Sơn, Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật. Đề nghị chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình

Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh. Vợ chồng ông Tiến bà Hiền nhất trí. Phần của ai người đó hưởng. Vợ chồng ông Khiêm đề nghị được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất để làm cửa hàng kinh doanh, vợ chồng ông Tiến không đồng ý. Vì thực tế vợ chồng ông Khiêm chỉ có 2 tỷ đồng, còn vợ chồng ông Tiến bỏ ra 3 tỷ đồng khi mua tài sản. Vợ chồng ông Khiêm yêu cầu vợ chồng ông Tiến phải trả tiền thuê phần đất theo thỏa thuận tính đến hết tháng 9/2023 là 90.000.000 đồng (50.000.000 đồng/năm), vợ chồng ông Tiến không chấp nhận. Vợ chồng ông Tiến chỉ chấp nhận thanh toán theo đúng thỏa thuận 40.000.000 đồng/năm (Được ghi nhận tại Giấy quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 03/04/2021).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Chung bà Nguyễn Thị Diệp xác nhận cuối năm 2028 có chuyển nhượng cho ông Tiến, ông Khiêm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh với giá 5.100.000.000 đồng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông bà đã nhận tiền và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khiêm, ông Tiến. Đến ngày 06/06/2022 vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Tiến, vợ chồng ông Khiêm đã đến Văn phòng công chứng Công Thành ký kết hợp đồng chuyển nhượng để bên mua làm thủ tục đăng ký biến động với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ông Khiêm khởi kiện, ông Chung bà Diệp đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật

Tại phiên tòa: Ông Khiêm bà Oanh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Văn Chung bà Nguyễn Thị Diệp và ông Phạm Duy Khiêm bà Phạm Thị Oanh; Ông Phạm Duy Tiến bà Vũ Thị Hiền ngày 16/06/2022 tại phòng Công chứng Công Thành, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 1, diện tích 151m² tại khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, ngày 03/04/2008 đã được UBND huyện Từ Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 220752 cho ông Nguyễn Văn Chung bà Nguyễn Thị Diệp; Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 1, diện tích 151m² tại khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Vợ chồng ông Khiêm chấp nhận phân chia theo tỷ lệ ông Khiêm 02 phần, ông Tiến 03 phần (Theo số tiền bỏ ra được bà Thẩm ghi nhận ngày 03/04/2021) đề nghị được sử dụng toàn bộ nhà đất để làm cửa hàng kinh doanh, trích trả ông Tiến bà Hiền bằng tiền. Yêu cầu ông Tiến bà Hiền phải trả số tiền cho thuê quyền sử dụng nhà đất là 40.000.000 đồng/năm, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 100.000.000 đồng.

Ông Tiến bà Hiền đồng ý với yêu cầu của ông Khiêm bà Oanh về việc yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh đã ký giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Tiến, vợ chồng ông Khiêm tại Văn phòng công chứng Công Thành, Từ Sơn, Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật, cùng với yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh. Phần của ai người đó hưởng. Vợ chồng ông Khiêm 02 phần, vợ chồng ông Tiến 03 phần nhưng không chấp nhận theo giá trị mà Tòa án đã xác định. Ông Tiến cũng đề nghị được sở

hữu toàn bộ nhà đất, trích trả vợ chồng ông Khiêm bằng tiền, số tiền phải trích trả là 3.100.000.000 đồng, theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/05/2024 giữa vợ chồng ông Khiêm bà Oanh và vợ chồng ông Tiến bà Hiền. Vợ chồng ông Khiêm yêu cầu ông Tiến bà Hiền phải trả tiền thuê phần đất theo thỏa thuận tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 100.000.000 đồng (40.000.000 đồng/năm), ông Tiến bà Hiền chấp nhận.

Ông Chung bà Diệp cùng vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, HĐXX và các đương sự đều chấp hành đúng qui định của luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 14 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, điểm Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ các điều 208, 209, 219, 357, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2022 tại phòng công chứng Công Thành, Bắc Ninh số công chứng 4521/CNQDSĐ đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh đã ký giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Khiêm bà Oanh, vợ chồng ông Tiến bà Hiền

Xác định thửa đất và tài sản trên thửa đất 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh là tài sản chung của ông Khiêm, bà Oanh, ông Tiến, Bà Hiền, trong đó ông Khiêm, bà Oanh được 40% giá trị tài sản = 3.706.943.400 đồng; Vợ chồng ông Tiến, bà Hiền được hưởng 60% giá trị tài sản = 5.560.419.600 đồng. Giao thửa đất, tài sản trên đất cho ông Khiêm, bà Oanh quản lý, sử dụng. Ông Khiêm, bà Oanh phải trích trả ông Tiến, bà Hiền số tiền tương đương giá trị tài sản theo kết quả định giá là 5.560.419.600 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về số tiền thuê nhà ông Tiến, bà Hiền phải trả ông Khiêm, bà Oanh số tiền 100.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên phần giá trị tài sản được hưởng.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Tiến bà Hiền hiện đang cư trú tại số nhà 11, khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản tranh chấp là nhà đất tại số 11, khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh theo khoản 2, 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn. Ngày 16/10/2023 ông ông Khiêm nộp đơn khởi kiện. Ngày 18/10/2023 Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Ngày 25/10/2023 ông Khiêm nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án. Ngày 23/10/2023 Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn ra thông báo về việc thụ lý vụ án. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn đã tuân thủ theo qui định tại Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn, vợ chồng ông Khiêm bà Oanh có 03 yêu cầu.

1. Yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh đã ký giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Khiêm bà Oanh, vợ chồng ông Tiến bà Hiền tại Văn phòng công chứng Công Thành, Từ Sơn, Bắc Ninh ngày 16/06/2022 có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy: Các đương sự xác nhận vợ chồng ông Khiêm, bà Oanh và vợ chồng ông Tiến, bà Hiền cùng thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 59 của vợ chồng ông Chung, bà Diệp, giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng. Ông Khiêm, ông Tiến đã thanh toán xong số tiền trên cho ông Chung, bà Diệp. Ông Chung, bà Diệp đã nhận đủ tiền và bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Khiêm, ông Tiến từ 08/02/2018 (hợp đồng viết tay). Đến ngày 16/6/2022 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Công Thành, Bắc Ninh số công chứng 4521/CNQDSĐ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên đã thực hiện hợp đồng giao tiền, nhận tài sản, không có tranh chấp. Bên mua là vợ chồng ông Khiêm bà Oanh và vợ chồng ông Tiến bà Hiền tiến hành đăng ký biến động với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng do chủ sử dụng đất ông Chung bà Diệp đã xây dựng lấn chiếm hành lang đường nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chưa chấp nhận đăng ký biến động. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2022 giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Khiêm bà Oanh, vợ chồng ông Tiến bà Hiền về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2022 tại văn phòng công chứng Công Thành có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận. Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh. Theo tờ bản đồ địa chính số 109, đo vẽ năm 2015 là thửa đất số 121, diện tích 171,1m². Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất, ông Tiến bà Hiền đang sử dụng diện tích 171,1m² đất, lấn chiếm hành lang đường 295B là 19,2m², trên phần đất này có phần lán lợp tôn, phần đất sử dụng hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận là 151m², theo số liệu đo đạc năm 2015

vẫn là 151m², không có sai số. Thực tế ngoài diện tích lấn chiếm hàng lang đường 19,2m², ngôi nhà vợ chồng ông Chung bà Diệp xây dựng trên đất lấn sang thửa đất nhà bà Mai Thị Hoa (Phía tây thửa đất số 121) phần diện tích 0,9m²

2. Yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 59, ông Khiêm đề nghị được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất.

Thửa đất trên do ông Khiêm, ông Tiến cùng góp tiền mua chung, giá thực tế khi nhận chuyển nhượng là 5,1 tỷ đồng. Ông Khiêm cho rằng nguồn gốc số tiền sử dụng để mua thửa đất 4.000.000.000 đồng tiền rút từ vốn kinh doanh chung, 100.000.000 đồng trừ vào số tiền thuê nhà đã trả trước cho ông Chung bà Diệp. Số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng, anh em thống nhất để kịp thời giao tiền cho bên bán sẽ đi vay, nguồn để trả số tiền vay là số tiền trước đó đã cho bà Thủy ở Đình Bảng vay trước đó là 800.000.000 đồng. Do sau đó chưa đòi được tiền của bà Thủy nên cả hai anh em cùng phải trả tiền lãi vay 1.000.000.000 đồng, người cho vay là ông Vũ Văn Như (em ruột bà Hiền) nhưng ông Khiêm không xuất trình được chứng cứ về việc bà Thủy vay nợ ông Tiến, ông Khiêm trước năm 2018. Phía ông Tiến khẳng định nguồn gốc số tiền mua tài sản là ông Tiến và ông Khiêm thống nhất rút từ vốn làm ăn chung ra 4.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng ông Tiến đi vay. Đối với số tiền cho bà Thủy vay khoảng năm 2016 được lấy ra từ vốn kinh doanh chung nhưng trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất (khoảng đầu năm 2018) , anh em có chia lợi nhuận vì thời điểm đó ông Khiêm cần rút một khoản tiền là 500.000.000 đồng để mua đất tại Mỹ Đình, Hà Nội và 100.000.000 đồng mua xe Taxi cho con gái và 380.000.000 đồng lo công việc cho con ông Khiêm (tổng cộng là 980.000.000 đồng). Ông Tiến và ông Khiêm thống nhất phần tiền ông Tiến cho bà Thủy vay thuộc về cá nhân ông Tiến còn phần ông Khiêm chỉ dùng cho gia đình thuộc phần của ông Khiêm. Hai phần này có chênh lệch 180.000.000 đồng nhưng anh em thống nhất sẽ cân đối sau. Đến thời điểm mâu thuẫn chia vốn kinh doanh riêng cũng không nhắc đến khoản tiền này. Thời điểm ông Tiến, ông Khiêm mâu thuẫn, bà Thắm là em gái ruột của ông Tiến ông Khiêm đã hòa giải và viết biên bản quyền sử dụng đất trong đó có nội dung *“chúng tôi chủ tài sản của căn nhà 11 Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh. Trị giá = 5 tỉ tại thời điểm mua. Ông Phạm Duy Khiêm có 2 tỉ; Ông Phạm Duy Tiến có 3 tỉ. Hiện căn nhà do ông Phạm Duy Tiến đang sử dụng mỗi năm trả cho ông Khiêm 40.000.000 đồng (thời hạn sử dụng 03 năm”*. Ông Tiến và ông Khiêm cùng ký xác nhận nội dung bà Thắm đã viết..

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm mua ngày 08/02/2018, tại hợp đồng mua bán viết tay với ông Chung bà Diệp cũng chỉ có ông Tiến và ông Khiêm ký; Biên bản do bà Thắm lập ngày 03/04/2021 cũng do ông Tiến và ông Khiêm ký kết. Tại phiên tòa ông Khiêm bà Oanh đã thay đổi về việc phân chia tài sản. Ông Khiêm bà Oanh chấp nhận phần tài sản của mình trong khối tài sản chung là 2/5, phần của ông Tiến bà Hiền là 3/5 giá trị tài sản tại thời điểm nhận chuyển nhượng tài sản của ông Chung bà Diệp. Như vậy, giá trị tài sản theo phần là ông Khiêm 02 tỷ đồng, ông Tiến 03 tỷ đồng. tương đương ông Khiêm 40%, ông Tiến 60%.

Tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định Việt Nam nhà đất có giá trị 9.267.363.000 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn đều có nhu cầu được nhận phần tài sản bằng hiện vật. Hội đồng xét xử thấy rằng nếu phân chia thửa đất theo phần, phần của vợ chồng ông Khiêm là 2/5 sẽ không đảm bảo cạnh mặt tiền giáp đường 295B dài 03m theo quy định về việc tách thửa. Vì vậy, sẽ một bên nhận hiện vật, trích trả bên kia bằng tiền. Tại phiên tòa ông Khiêm bà Oanh cũng đồng ý để vợ chồng ông Tiến tiếp tục sử dụng tài sản chung trích trả phần tài sản cho vợ chồng ông Khiêm bà Oanh bằng tiền bằng 40% giá trị tài sản do Tòa án xác định. Vợ chồng ông Tiến đồng ý được tiếp tục sở hữu toàn bộ tài sản chung nhưng chỉ trích trả ông Khiêm bà Oanh số tiền 3.100.000.000 đồng như thỏa thuận chuyển nhượng hai bên đã lập ngày 06/5/2024, không đồng ý theo giá trị Tòa án đã định giá, cho rằng quá cao. Ông Tiến bà Hiền cũng không yêu cầu định giá lại. Phía ông Khiêm bà Oanh cũng chấp nhận trường hợp được sở hữu toàn bộ tài sản chung sẽ trích trả ông Tiến bà Oanh 60% giá trị tài sản theo giá Tòa án đã xác định nhưng ông Tiến bà Hiền không chấp nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy: Vợ chồng ông Tiến đang trực tiếp quản lý nhà đất này, phần tài sản của ông Tiến bà Hiền có giá trị lớn hơn, chiếm 60%. Vì vậy cần giao cho vợ chồng ông Tiến sở hữu toàn bộ tài sản này. Vợ chồng ông Tiến có nghĩa vụ trích trả phần giá trị tài sản cho vợ chồng ông Khiêm là 40% giá trị theo kết quả định giá.

3. Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà, tại phiên tòa vợ chồng ông Khiêm và vợ chồng ông Tiến thống nhất, vợ chồng ông Tiến trả cho vợ chồng ông Khiêm số tiền thuê phần tài sản chung tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 100.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, phù hợp quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật trên giá trị phần tài sản được hưởng. Ông Khiêm là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Tiến bà Hiền phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn và án phí có giá ngạch trên phần giá trị số tiền thuê phần tài sản phải trả cho nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số chi phí xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng sử dụng đất và định giá tài sản. Ông Khiêm bà Oanh đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 12.000.000 đồng. Ông Tiến bà Hiền phải trả cho ông Khiêm bà Oanh 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng.

Từ những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 48; khoản 3 Điều 68; khoản 2 Điều 71; Điều 220; Điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 235; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 207, 208, 209, 217, 218, 219, 220, Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy Khiêm bà Phan Thị Oanh

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng ông Chung bà Diệp và vợ chồng ông Khiêm bà Oanh, vợ chồng ông Tiến bà Hiền ngày 16/6/2022 tại phòng công chứng Công Thành, Bắc Ninh số công chứng 4521/CNQDSD đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận Quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên thửa đất 59, tờ bản đồ số 01, diện tích 151m² tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh (Theo số liệu đo đạc năm 2015 là thửa đất số 121, tờ bản đồ số 109, diện tích 171,1m². Bao gồm cả diện tích lấn chiếm hành lang đường 19,2m², lấn chiếm cạnh phía tây giáp nhà bà Mai Thị Hoa 0,9m²) là tài sản chung của vợ chồng ông Khiêm, bà Oanh và vợ chồng ông Tiến, bà Hiền, trong đó phần của ông Khiêm, bà Oanh là 40% giá trị tài sản = 3.706.943.400 đồng; Phần của vợ chồng ông Tiến, bà Hiền là 60% giá trị tài sản = 5.560.419.600 đồng.

Giao thửa đất, tài sản trên phần đất hợp pháp 151m² cho ông Tiến bà Hiền được sở hữu tài sản chung. Ông Tiến bà Hiền phải trích trả ông Khiêm, bà Oanh số tiền tương đương giá trị phần tài sản theo kết quả định giá là 3.706.419.400 đồng. Ông Tiến bà Hiền có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với 151m² đất hợp pháp thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 109 tại Tân Lập, Đình Bảng, Từ Sơn, Bắc Ninh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông Tiến bà Hiền phải phá bỏ diện tích 19,2m² lấn tôn phía trước giáp hành lang đường được xây dựng trên phần hành lang đường 295B

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về số tiền thuê phần tài sản chung, ông Tiến, bà Hiền phải trả ông Khiêm, bà Oanh số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu, ông Tiến bà Hiền phải chịu lãi chậm trả theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

Về chi phí tố tụng: Ông Tiến bà Hiền phải trả ông Khiêm bà Oanh số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng và định giá tài sản.

Về án phí: Bà Oanh phải chịu 53.069.000 đồng án phí chia tài sản nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số: 0000662, số: 0000663, số: 0000664 cùng ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn (Với số tiền lần lượt là 300.000 đồng + 28.500.000 đồng + 12.500.000 đồng = 41.300.000 đồng). Bà Oanh phải nộp tiếp 11.769.000 đồng. Ông Khiêm được miễn giảm toàn bộ án phí chia tài sản.

Ông Tiến bà Hiền phải chịu 113.560.000 đồng án phí chia tài sản; 5.000.000 đồng án phí dân sự trên số tiền thuê tài sản phải trả và 300.000 đồng án phí không giá ngạch. Tổng cộng ông Tiến bà Hiền phải chịu 118.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt án xử vắng mặt hoặc từ ngày niêm yết bản án xử vắng mặt.

Trường hợp bản án 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
- VKSND, THA thành phố
- Người tham gia tố tụng
- Lưu HS, VP

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

Nguyễn Thị Nhàn