

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **000/2021/DS - ST**

Ngày: 29/10/2021

V/v: “*Chia tài sản chung theo phần*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đức Lưu.

Bà Nguyễn Thị Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Hoài - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2020/TLST - DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “*Chia tài sản chung theo phần*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2021/QĐXX - ST ngày 01 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1960

HKTT: Phòng A05 G052 Đơn nguyên 1, chung cư 15-17 NK, phường G, quận B, thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Phòng 2108 Tòa nhà platinum, số 6 NCH, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Phạm Việt L và ông Trịnh Đức T - Luật sư Văn phòng Luật sư P - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1947

Ông Hoàng Ngọc Y - sinh năm 1947;

Địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1, Ông Nguyễn Hữu T – Sinh năm 1955

HKTT: Phòng A05 G052 Đơn nguyên 1, chung cư 15-17 N, phường G, quận B, thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Phòng 2108 Tòa nhà platinum, số 6 NCH, phường N, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

- 2, Anh Hoàng Ngọc T - sinh năm 1982
- 3, Chị Tống Thị P - sinh năm 1983
- 4, Cháu Hoàng Ngọc Th - sinh năm 2009
- 5, Cháu Hoàng Tuệ N - sinh năm 2014

Cùng trú tại: Thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.
Anh T, chị P là đại diện theo pháp luật của cháu Th, cháu N.

- 6, Ông Nguyễn Văn S – sinh năm 1962
- 7, Bà Phan Kim O - sinh năm 1961,
- 8, Anh Nguyễn Sơn T - sinh năm 1994
- 9, Chị Trần Thị T - sinh năm 1996

Cùng trú tại: Thôn P, xã M, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Có mặt: Bà H, bà T, Luật sư L, Luật sư T.

Vắng mặt: Ông T, ông S, bà O, anh T, chị T, anh T, chị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] *Quan điểm của nguyên đơn:*

1, Về quan hệ: Trước ngày 26/5/2017 tôi và ông Nguyễn Hữu T là vợ chồng hợp pháp. Vợ chồng ông Y bà T là anh em bên gia đình ông T. Giữa các bên chưa có mâu thuẫn gì xảy ra.

Ngày 26/5/2017 Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội đã giải quyết ly hôn cho chúng tôi theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 202/2017/QĐST-HNGĐ. Theo đó thì phần tài sản chung của vợ chồng chúng tôi tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2, Về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 38 tờ bản đồ số 2 diện tích 1331m² tại thôn Mai H, xã M, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Năm 1992 vợ chồng tôi (tôi và ông T) cùng vợ chồng ông Y bà T mỗi bên góp 15.000.000 đồng, ngoài ra chúng tôi còn đưa cho bà T ông Y vay 15.000.000 đồng để cùng góp vốn mua thửa đất ô số 37, 38 tờ bản đồ số 2 diện tích 1331m² tại thôn M, xã M, huyện, Đông Anh, Thành phố Hà Nội của bà Dương Thị N (bà N đã chết). Tôi và ông T cùng vợ chồng bà T, ông Y có thỏa thuận bằng miệng là để vợ chồng bà T đứng tên trên giấy tờ mua bán chuyển nhượng và làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất xong thì tôi và ông T đã nhiều lần ứng tiền cho bà T ông Y làm các hạng mục như xây tường bao, đổ đất, xây nhà tạm và chi phí làm thủ tục cấp sổ đỏ ... tổng chi phí hơn 30.000.000 đồng diễn ra từ năm 1992-2014.

Ngày 19/5/2010 tôi đã ký giấy ủy quyền cho bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ủy quyền chỉ thực hiện giữa hai chị em mà không có mặt ông Y và ông T, tôi và bà T đã đại diện cho hai gia đình.

Ngày 30/4/2012 tôi đã thay mặt ông T làm hợp đồng ủy quyền cho vợ chồng bà T, ông Y được thay mặt đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với thửa đất đã mua chung, chi phí liên quan đến thủ tục mỗi bên đóng góp 1/2. Sau khi làm Hợp đồng ủy quyền, hàng năm tôi và ông T sang nhà bà T ông Y thăm và hỏi về việc làm sổ, năm 2015 bà T bàn với chúng tôi là nếu làm sổ đất thổ cư thì chỉ làm được 300m² nên bàn để làm sang đất trồng cây lâu năm rồi tách sổ sau thì sẽ có lợi hơn.

Năm 2016 khi có thông báo của Ủy ban nhân dân xã M về trường hợp thửa đất của chúng tôi đã mua chung có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này bà T nói với tôi là số tiền 15.000.000 đồng bà T ông Y vay của tôi và ông T sẽ được trừ vào chi phí thủ tục làm sổ đỏ.

Năm 2017 (sau khi ly hôn với ông T) thì tôi có sang nhà bà T, ông Y nói với họ về việc tôi và ông T đã ly hôn và đề nghị ông Y, bà T xác nhận cho tôi về việc đã cùng góp tiền mua chung thửa đất nêu trên, để sau này tôi làm căn cứ chia tài sản chung với ông T. Bà T nói với tôi là sau khi làm xong mọi thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ gọi tôi và ông T sang để cùng bàn bạc.

- Tháng 5/2020 tôi nghe thông tin bà T đã chuyển nhượng một phần thửa đất này thì tôi sang nhà hỏi chuyện, bà T vẫn nói sổ chưa làm xong thì làm sao chuyển nhượng được, tôi tin tưởng nên ra về. Đến tháng 7/2020 tôi lại nghe tiếp thông tin về việc bà T đã chuyển nhượng đất thì tôi lại sang nhà bà T, đúng ngày vợ chồng bà T động thổ xây nhà, tôi hỏi ông Y thì ông trả lời đúng là đã bán đất nhưng để ông T giải quyết với cô H, sau đó ngày 11/7/2020 bà T trả lời tôi đã chuyển nhượng cho ba người với tổng diện tích là 857,6 giá 11,5 triệu đồng/m² và bà T đã chuyển khoản cho ông T số tiền 3,8 tỷ đồng, phía người mua vẫn còn giữ lại 01 tỷ đồng để làm thủ tục chuyển sang đất thổ cư.

3, Quan điểm giải quyết vụ án.

Tôi xác nhận việc tôi và ông T chung tiền mua đất với vợ chồng ông bà Y T là đúng sự thật. Diện tích đất thực tế của cả thửa đất nêu trên hiện nay cũng như theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Anh cung cấp chỉ còn lại là 1.307,8m². Lý do thiếu hụt đất so với hiện trạng ban đầu là phần đất chạy dọc theo bờ ao (phía Tây nam của thửa đất) bị thu hồi để mở rộng đường dân sinh, vì vậy tôi yêu cầu được hưởng 1/4 thửa đất 1.307,8m² tương đương 326,95m².

Do vợ chồng ông bà T Y đã chuyển nhượng và tặng cho đất, số tiền chuyển nhượng tôi chưa được nhận. Nay tôi đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng ủy quyền cũng như giấy ủy quyền đã ký giữa các bên và yêu cầu diện tích đất còn lại là 270,1m² thì vợ chồng ông bà T Y phải trả lại cho tôi bằng đất, số diện tích đất chênh lệch là 58,85m² thì tôi yêu cầu thanh toán cho tôi bằng tiền.

Tôi đã được Tòa án giải thích pháp luật về việc yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tuy nhiên tôi xác định chỉ yêu cầu giải quyết về phần tài sản chung là thửa đất 1331m² tại thôn M mua chung giữa tôi, ông T cùng vợ chồng ông bà T Y, còn các tài sản chung khác của tôi và ông T trong thời kỳ hôn nhân thì tôi không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đã thống nhất thỏa thuận được như sau: Tôi yêu cầu ông T, bà T và ông Y thanh toán cho tôi số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, thì tôi nhất trí rút đơn yêu cầu khởi kiện, tôi không phải chịu bất cứ chi phí gì liên quan đến tiền thuế, phí sử dụng đất cũng như chi phí chuyển nhượng toàn bộ phần đất 270,1m² còn lại tại thửa số 262 (2) tờ bản đồ số 66, có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội). Tôi sẽ rút “Đơn đề nghị tạm dừng các giao dịch liên quan đến thửa đất đang tranh chấp nêu trên tại các Cơ quan có thẩm quyền mà tôi đã gửi đơn đề Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T và ông Y, trong thời gian 02 tháng tính từ ngày bà T và ông Y nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thanh toán cho tôi số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng.

Tuy nhiên do các bên không thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 24/3/2021 nên tôi đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử để chia tài sản chung theo quy định của pháp luật.

[2] *Quan điểm của bị đơn:*

Bà T, ông Y thừa nhận có cùng ông T và bà H mua chung ban đầu là 1331m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Diện tích đất thực tế của cả thửa đất nêu trên hiện nay cũng như theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Anh cung cấp chỉ còn lại là 1.307,8m². Lý do thiếu hụt đất so với hiện trạng ban đầu là phần đất chạy dọc theo bờ ao (phía Tây nam của thửa đất) bị thu hồi để mở rộng đường dân sinh. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T và Hoàng Ngọc Y.

Ngày 25/5/2020 bà và ông Y đã chuyển nhượng 259,6m² đất và 299,0m² đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O; Cùng ngày bà và ông Y cũng đã chuyển nhượng 299,0m² đất cho anh Nguyễn Sơn T và chị Trần Thị T. 03 Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tây Hồ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S, bà O, anh T, chị T lần lượt là các thửa 263, 264, 265 tờ bản đồ số 66.

Ngày 08/7/2020 ông Y bà T tặng cho con trai là anh Hoàng Ngọc T 180,1m² đất theo Hợp đồng tặng cho số 3162, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Anh và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Hoàng Ngọc T tại thửa số 262 (1), tờ bản đồ số 66.

Phần đất còn lại là 270,1m² tại thửa số 262 (2) mang tên Bà T và ông Y.

05 thửa đất nêu trên được tách ra từ 1331m² tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Tất cả các giao dịch trên bà đề nghị giữ nguyên để ổn định quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Còn lại 270,1m² tại thửa số 262(2) mang tên bà T và ông Y thì bà đồng ý với quan điểm của bà H là: Vợ chồng bà sẽ đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng bà nhận tương ứng với

diện tích 45m² được hưởng trong số 270,1 m² nêu trên, phần tiền còn lại là của bà H và ông T được hưởng, thì bà sẽ chuyển trực tiếp cho bà H số tiền 4.000.000.00 (bốn tỷ) đồng, trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 24/3/2021

Trường hợp số tiền chuyển nhượng đất không đủ để thanh toán cho bà H số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng thì ông T phải có trách nhiệm trả cho bà H đủ số tiền nêu trên, nếu thừa thì trả cho ông T. Vợ chồng bà không phải chịu bất cứ chi phí gì liên quan đến thửa đất.

Trường hợp các bên không thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận đã lập tại biên bản ngày 24/3/2021 thì bà T, ông Y nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[3.1] Quan điểm của ông Nguyễn Hữu T: Ông T thừa nhận có cùng ông Y, bà T và bà H mua chung 1331m². Diện tích đất thực tế của cả thửa đất nêu trên hiện nay cũng như theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đông Anh cung cấp chỉ còn lại là 1.307,8m². Lý do thiếu hụt đất so với hiện trạng ban đầu là phần đất chạy dọc theo bờ ao (phía Tây nam của thửa đất) bị thu hồi để mở rộng đường dân sinh.

Phần diện tích đất bà T và ông Y đã chuyển nhượng và tặng cho con trai, ông đề nghị giữ nguyên. Còn lại 270,1m² đất hiện nay mang tên bà Th và ông Y thì ông cũng đồng ý với quan điểm của bà H, bà T và ông Y là: Vợ chồng bà T, ông Y sẽ đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng bà T nhận tương ứng với diện tích 45m² được hưởng trong số 270,1 m² nêu trên, phần tiền còn lại là của ông và bà H được hưởng, thì bà T sẽ chuyển trực tiếp cho bà H số tiền 4.000.000.00 (bốn tỷ) đồng, trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 24/3/2021.

Trường hợp số tiền chuyển nhượng đất không đủ để thanh toán cho bà H số tiền 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng thì ông T có trách nhiệm trả cho bà H đủ số tiền nêu trên, nếu thừa thì trả cho ông T.

Trường hợp các bên không thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận đã lập tại biên bản ngày 24/3/2021 thì ông T cũng nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tôi đã được Tòa án giải thích pháp luật về việc yêu cầu chia tài chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tuy nhiên tôi xác định chỉ yêu cầu giải quyết về phần tài sản chung là thửa đất 1331m² tại thôn M mua chung giữa tôi, bà H cùng vợ chồng ông bà T Y, còn các tài sản chung khác của tôi và bà H trong thời kỳ hôn nhân thì tôi không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

[3.2] Quan điểm của anh Hoàng Ngọc T và chị Tống Thị P: Nhất trí với phần trình bày của bà T, ông Y, ông T và cùng đề nghị Tòa án xem xét để giữ nguyên hiện trạng, không hủy các giao dịch liên quan đến thửa đất đang tranh chấp để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bên thứ ba và cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông Y, ông T và bà H.

[4] Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T: Nhất trí với phần trình bày của bà T, ông Y, ông T và cùng đề nghị Tòa án xem xét để giữ nguyên hiện trạng, không hủy các giao dịch liên quan đến thửa đất đang tranh chấp để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bên thứ ba và cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông Y, ông T và bà H. Đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y, bà T với ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T là hợp pháp.

Tại phiên tòa Nguyên đơn và Bị đơn đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Tại phiên tòa bà T đã tự nguyện trao cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262(2) tờ bản đồ số 66, có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T và ông Y.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 29/10/2021 bà T sẽ trả có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là 655.000.000 đồng tương ứng với giá trị của 56,85m² đất còn thiếu theo kỹ phần được hưởng với giá là 11.500.000 đồng/m².

- Bà T sẽ tự nguyện bàn giao trên thực địa 270,1m² tại thửa đất số 262(2) mang tên bà T và ông Y. Thời gian bàn giao do hai bên tự thỏa thuận.

[5]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ; căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Ngọc Y phải trả lại cho bà kỹ phần quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng chung từ năm 1992 tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 2 (nay còn lại 270,1m² tại thửa đất số 262 (2), tờ bản đồ số 66) có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Tòa án đã giải thích pháp luật cho ông T và bà H về việc yêu cầu “Chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn”, nhưng Bà H và ông T cùng xác định chỉ yêu cầu chia tài sản trong khối tài sản chung của ông bà với ông Y, bà T. Còn các tài sản chung khác của ông T và bà H trong thời kỳ hôn nhân thì ông bà

không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Do vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Chia tài sản chung theo phần” theo quy định tại Điều 208; Điều 209 Bộ Luật Dân sự và phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự về “Quyền quyết định và tự định đoạt của các đương sự”.

Đây là tranh chấp về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, nhưng toàn bộ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguồn gốc của thửa đất số 38 tờ bản đồ số 2 (nay là các thửa đất số 62(1); 62(2); 63; 64 và 65, tờ bản đồ số 66, có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là tài sản chung chưa chia của các ông bà: Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T, Hoàng Ngọc Y, Nguyễn Hữu T, có tổng diện tích là 1331m², theo đó phần quyền của các thành viên là bằng nhau.

Sau khi hoàn tất mọi thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Y, bà T và ông T đã chuyển nhượng và tặng cho đất cho ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T và anh Hoàng Ngọc T. Các giao dịch trên bà H không biết và chưa được hưởng kỷ phần của mình.

Theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Đông Anh cung cấp cũng như kết quả xem xét, Thẩm định và Định giá tài sản ngày 26/11/2020 thì diện tích thực tế của cả thửa đất đang tranh chấp còn lại là 1.307,8m². Lý do thiếu hụt đất so với hiện trạng ban đầu là phần đất chạy dọc theo bờ ao (phía Tây nam của thửa đất) bị thu hồi để mở rộng đường dân sinh. Việc thiếu hụt đất các bên đương sự đều thừa nhận, do vậy kỷ phần của mỗi người là 1/4 tương đương với 326,95m².

Diện tích đất còn lại chưa chuyển nhượng là 270,1m² hiện nay do ông Y bà T đang quản lý và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H yêu cầu bà T và ông Y trả lại bà. Số diện tích đất còn thiếu theo kỷ phần thì bà H yêu cầu trả bằng tiền.

Do vậy bà H yêu cầu chia tài sản chung là có căn cứ theo quy định tại Điều 166; Điều 208; Điều 209 Bộ Luật Dân sự.

Tại phiên tòa Nguyên đơn và Bị đơn đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Tại phiên tòa bà T đã tự nguyện trao cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262(2) tờ bản đồ số 66, có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T và ông Y.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 29/10/2021 bà T sẽ trả có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là 655.000.000 đồng tương ứng với giá trị của 56,85m² đất còn thiếu theo kỹ phần được hưởng với giá là 11.500.000 đồng/m².

- Bà T sẽ tự nguyện bàn giao trên thực địa 270,1m² tại thửa đất số 262(2) mang tên bà T và ông Y. Thời gian bàn giao do hai bên tự thỏa thuận.

Việc thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, nên được ghi nhận là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Vợ chồng ông Y, bà T và ông T cùng thỏa thuận và đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T tổng cộng là 857.6m². Các hợp đồng chuyển nhượng này các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và đều đã được hiệu chỉnh sang tên và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

Để đảm bảo quyền lợi cho tất cả các bên đương sự cũng như để ổn định trật tự quản lý đất đai thì Nguyên đơn, Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đều đề nghị Tòa án Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng cũng như Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà T với ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T và anh Hoàng Ngọc T là hợp pháp.

Do vậy yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T và chị Trần Thị T về việc công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Số 1239/2020/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC – SCC/HĐCN; Số 1240/2020/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC – SCC/HĐCN; Số 1241/2020/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC – SCC/HĐCN; cùng ngày 25/5/2020 Tại Văn phòng Công chứng Tây Hồ là hợp pháp, là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự về “Quyền quyết định và tự định đoạt của các đương sự” nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Y, bà T, bà H và ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Trả lại bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2018/0017730 ngày 08/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 6 Điều 25 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.

- Trả lại ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

[7] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 246 Điều 144; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 164; Điều 166; Điều 208; Điều 209 Bộ luật dân sự.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 25 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Ngọc Y và bà Nguyễn Thị H như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 29/10/2021 bà T sẽ trả có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là 655.000.000 đồng tương ứng với giá trị của 56,85m² đất còn thiếu theo kỹ phần được hưởng với giá là 11.500.000 đồng/m².

- Bà Thuận sẽ tự nguyện bàn giao trên thực địa 270,1m² tại thửa đất số 262(2) mang tên bà T và ông Y. Thời gian bàn giao do hai bên tự thỏa thuận.

- Xác nhận bà Nguyễn Thị T đã trao cho bà Nguyễn Thị H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T và ông Y, đối với thửa đất số 262(2) tờ bản đồ số 66, diện tích 270,1m², có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội,

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Đông Anh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 270,1m² đất tại thửa đất số 62(2), tờ bản đồ số 66, có địa chỉ tại thôn M, xã M, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội mang tên ông Hoàng Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T để hiệu chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị H.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T và chị Trần Thị T.

Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Số 1239/2020/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC – SCC/HĐCN; Số 1240/2020/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC – SCC/HĐCN; Số 1241/2020/HĐCN, quyền số: 02/TP/CC – SCC/HĐCN, đã được công chứng cùng ngày 25/5/2020 Tại Văn phòng Công chứng Tây Hồ là hợp pháp.

6. Về án phí:

- Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Th, ông Hoàng Ngọc Y.

- Trả lại bà Nguyễn Thị H 10.000.000 (mười triệu) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2018/0017730 ngày 08/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại ông Nguyễn Văn S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2019/0008772 ngày 04/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại bà Phan Kim O 300.000 (ba trăm nghìn) đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2019/0008775 ngày 04/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại anh Nguyễn Sơn T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2019/0008774 ngày 04/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Trả lại chị Trần Thị T tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2019/0008773 ngày 04/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

7. Về quyền kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ông Hoàng Ngọc Y, ông Hoàng Ngọc T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn S, bà Phan Kim O, anh Nguyễn Sơn T, chị Trần Thị T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

- Anh Hoàng Ngọc T và chị Tống Thị P có quyền kháng cáo phần bản án liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND Đông Anh;
- TAND TP. Hà Nội;
- THADS huyện Đông Anh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phi Hùng