TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH BẮC GIANG

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

Bản án số: 37/2017/DSST
Ngày 05 tháng 10 năm 2017
V/v: "*Tranh chấp sở hữu chung*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

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

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Chuyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1, Ông Hoàng Văn Tuân

2, Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền- Cán bộ Toà án nhân dân thành phố B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Hán- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/8/2017, từ ngày 29/9/2017 đến ngày 05/10/2017 tại trụ sở TAND thành phố B mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 02/2017/TLST-DS ngày 04/01/2017 về "*Tranh chấp sở hữu chung*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2017/QĐST-DS ngày 04/7/2017, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 895/TB-TA ngày 31/7/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2017/QĐST-DS ngày 15/8/2017, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 24/2017/QĐST-DS ngày 30/8/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1954 (Có mặt)

Trú quán: Số nhà A, đường N phường Q, thành phố H, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1974 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Trú quán: Số nhà Z đường V, phường T, thành phố V, Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q- Luật sư Công ty Luật TNHH Fanci- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang. (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Văn K - Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Trung tâm điều hành khu công nghiệp Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

* Người làm chứng: Anh Thân Văn Xuân, sinh năm 1981 (Có mặt ngày 29/9/2017)

Trú quán: Thôn T, xã P, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2016, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì nguyên đơn là ông Nguyễn T trình bày:

Ông và chị T có quan hệ tình cảm từ năm 2003. Từ năm 2003 đến năm 2009 chị T ở thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tầu. Ông và chị T có 01 con chung là Nguyễn Gia H, sinh ngày 10/5/2006 hiện đang ở cùng chị T. Thời gian này ông vẫn đang có vợ con và chung sống với họ ở quê, do là lái xe đường dài nên một tháng tôi ghé qua thăm chị T khoảng 03 lần. Từ sau năm 2009 thì chị T về ở tại nhà mẹ đẻ của chị T ở thôn S, phường Đ, thành phố B. Đến năm 2013 ông và chị T có thỏa thuận mua thửa đất của vợ chồng ông B bà C tại tổ dân phố S, phường Đ với giá 300 triệu đồng. Ông và chị T cùng mang tiền đến trả tiền mua đất cho ông B. Ông B lấy 290 triệu đồng, bớt cho ông 10 triệu đồng. Ông xác định đây là tiền riêng của ông, không phải là tiền của chị T, cũng không liên quan gì đến vợ và các con của ông ở quê. Do ông đã nhiều tuổi, nếu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cả ông và chị T thì ông lo ngại rằng sau khi ông chết chị T sẽ gặp rắc rối về mặt giấy tờ pháp lý nên ông và chị T thỏa thuận chỉ một mình chị T làm thủ tục chuyển nhượng và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất xong, trong thời gian đợi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và chị T tiến hành làm nhà. Thủ tục cấp phép xây dựng do ông B làm, giấy phép xây dựng mang tên ông B vì lúc đó chưa sang tên đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông trình bày mua đất và xây nhà tháng 9/2014, sau đó ông trình bày là tháng 9/2013 là do ông không nhớ chính xác nên trình bày không thống nhất. Nay ông xác định ông và chị T mua đất và xây dựng nhà vào tháng 9/2013.

Việc mua bán đất trả tiền chỉ có ông, chị T, mẹ đẻ của chị T và vợ chồng ông B biết. Sau khi mua đất vài ngày, ông đưa chị T đến bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố B làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào được cấp giấy thì ông không biết vì nhận được giấy là chị T thế chấp vay tiền của ngân hàng ngay. Ông chỉ biết là chị T đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài lời trình bày của vợ chồng ông B thì ông không có tài liệu gì chứng minh ông trả tiền đất cho vợ chồng ông B.

Quá trình xây dựng nhà, ông là người trực tiếp đi mua nguyên vật liệu để xây nhà, ông mua ở cửa hàng bán vật liệu xây dựng O, địa chỉ: Số X, đường X, thành phố B. Còn tiền công thợ, có lần ông trả, có lần chị T trả, số lần chị T trả tiền công thợ nhiều hơn ông. Anh X là người xây dựng nhà cho ông và chị T, địa chỉ của Anh X ở thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Khi làm nhà thì chị T có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Sau khi làm nhà xong, ông tính toán và xác định làm nhà hết khoảng 400.000.000 đồng. Toàn bộ tiền mua sắt

và xi măng đều do ông trực tiếp đi mua và trả tiền, hết khoảng 120.000.000 đồng. Do ông không còn giữ hóa đơn mua hàng nên ông đã đến nhờ cửa hàng bán nguyên vật liệu xây dựng O viết lại hóa đơn bán hàng. Ông đã thanh toán tiền công thợ cho Anh X với số tiền khoảng 10.000.000 đồng. Việc đưa tiền cho Anh X không lập thành văn bản gì. Anh X trình bày ông đưa cho Anh X số tiền công thợ 2.000.000 đồng là không đúng. Số tiền làm nhà còn lại do chị T thanh toán. Chị T xác định ông chỉ đưa cho chị T số tiền 20.000.000 đồng khi làm nhà là không đúng.

Ông và chị T có thỏa thuận được với nhau về tổng giá trị nhà đất là 630.000.000 đồng. Đối với số tiền 2.000.000 đồng ông đã nộp để xem xét thẩm định tại chỗ nhà đất tại thôn S, ông nhận chịu cả, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản chi phí này.

Nay ông xác định nhà đất trên là tài sản chung của ông và chị T. Ông yêu cầu chị T phải trích chia cho ông giá trị một nửa nhà đất này, cụ thể chị T phải trích chia cho ông 315.000.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì bị đơn là chị Nguyễn Thị Kim T trình bày: Chị và ông Nguyễn T có quan hệ tình cảm với nhau từ năm 2006. Lúc này chị đang ở trong Vũng Tàu. Chị chỉ biết ông T là người đã có gia đình, còn cụ thể gia đình ông T như thế nào thì chị không nắm được. Ông T quê ở Hưng Yên, chị chưa bao giờ về nhà ông T chơi. Ông T làm nghề lái xe đường dài, chị và ông T chỉ qua lại về mặt tình cảm chứ không chung sống cùng nhau. Chị ở trong Vũng Tàu thỉnh thoảng ông T có đến thăm chị. Chị và ông T không có con chung. Cháu Nguyễn Gia H không phải là con của ông T. Chị sống ở Vũng Tàu đến khoảng năm 2011 thì chuyển ra Bắc ở và ở cùng mẹ đẻ tại số nhà A, tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Thời gian chị chuyển về quê ở cùng mẹ đẻ thì thỉnh thoảng ông T có đến thăm chị.

Đến khoảng tháng 9/2013 chị mua mảnh đất của vợ chồng ông B bà C, đất có diện tích 112m2, sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị (Nguyễn Thị Kim T). Mua đất xong thì chị làm nhà luôn trong năm 2013. Chị làm nghề may (chị mở xưởng may), thu nhập ổn định khoảng 25.000.000 đồng/tháng. Chị mua đất và hoàn tất thủ tục sang tên hết tổng số tiền 290.000.000 đồng. Chị là người trực tiếp hỏi mua đất và trực tiếp thực hiện các giao dịch mua bán chuyển nhượng. Chị làm nhà hết hơn 400.000.000 đồng, một phần do chị tiết kiệm trong quá trình làm ăn, còn lại vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp Đ, Y, Bắc Giang số tiền 200.000.000 đồng, hàng tháng trả lãi, tiền gốc trả một lần đến khi hết kỳ hạn, hiện nay chị đã trả hết tiền cho Ngân hàng và đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tiền mua đất hoàn toàn là tiền của chị. Ông T và Chủ cửa hàng bán nguyên vật liệu O cho rằng ông T là người trực tiếp mua và trả tiện sắt, xi măng là không đúng. Ông T chỉ đi cùng chị, chị là người trực tiếp đứng ra hỏi mua và trả tiền. Anh X ở thôn A, xã T, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang là người xây dựng nhà cho chị. Chị đề nghị Anh X làm chứng cho việc chị đã thanh toán toàn bộ tiền công thợ cho Anh X. Chị xác định ông T không có công sức đóng góp gì trong việc chị mua đất làm

nhà, chị xác định đây là tài sản của riêng chị. Khi làm nhà thì ông T có đưa cho chị 20.000.000 đồng khi đào móng xây nhà.

Chị có 03 con là: Nguyễn Hải Đ, sinh ngày 31/7/1994, Nguyễn Thị Hải Y, sinh ngày 03/5/1998, Nguyễn Gia H, sinh ngày 10/5/2006. Cả ba con đang ở cùng chị, ở thành phố Vũng Tàu. Khi chị mua đất làm nhà thì các con vẫn còn nhỏ và đang đi học nên không có công sức đóng góp gì vào việc mua đất làm nhà.

Có thời gian chị cho người quen ở nhờ nhà đất của mình là bà Đặng Thị C, sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Hiện nay bà Cnh đã trả nhà cho chị để chuyển về nhà bà Chính ở.

Giữa chị và ông T chưa bao giờ có văn bản gì thỏa thuận về việc đóng góp hay tạo dựng tài sản chung. Ông T xác định tài sản là nhà đất trên là tài sản chung của ông T và chị, ông T yêu cầu được trích chia một nửa giá trị nhà đất này thì chị không đồng ý vì chị xác định đây là tài sản của riêng chị. Chị chỉ đồng ý trả lại ông T số tiền 20.000.000 đồng mà ông T đã đưa cho chị khi đào móng làm nhà. Chị không đồng ý với lời trình bày của người bán vật liệu xây dựng vì chị có đến cửa hàng mua vật liệu một lần, những lần sau thì chị trả tiền tại nhà khi họ mang vật liệu đến. Đối với lời trình bày của bà T (mẹ đẻ chị), ông B, bà C và Anh X thì chị không có ý kiến gì.

Chị và ông T đã thỏa thuận nhà đất có tổng trị giá là 630.000.000 đồng. Nay chị giữ nguyên quan điểm về giá này, chị không có thay đổi gì.

* Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do ông Lâm Văn Khoa- Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 26/9/2016 Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 2502-LAV-201601591 với bà Nguyễn Thị Kim T, bà T vay số tiền 200.000.000 đồng. Bà T có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B. Đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 197324 ngày 11/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị Kim T. Ngày 06/9/2017 bà Nguyễn Thị Kim T đã trả hết tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 197324 do UBND thành phố B cấp ngày 11/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T. Nay Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Kim T.

* Người làm chứng là anh Thân Văn Xuân trình bày: Khoảng cuối năm 2013 anh có xây dựng nhà cho chị T ở tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B. Tiền công xây dựng do chị T thanh toán, thỉnh thoảng ông T có thanh toán tiền công cho anh nhưng số tiền rất ít, chỉ khoảng 2.000.000 đồng. Việc ông T trình bày đã trả tiền công xây dựng cho ông số tiền 10.000.000 đồng là không đúng.

* Tại văn bản đề ngày 09/6/2017, chị Nguyễn Thị Hải Y là con gái của chị T trình bày: Chị được biết ông Nguyễn T quê ở Hưng Yên có đơn khởi kiện mẹ chị là Nguyễn Thị Kim T yêu cầu chia tài sản chung thì chị không có ý kiến gì. Thời gian chị T mua đất làm nhà thì chị Y còn nhỏ (là học sinh phổ thông). Chị Y xác định

không có công sức đóng góp gì vào nhà đất của mẹ (chị T) nhưng chị khẳng định nhà đất mà ông T yêu cầu chia là tài sản riêng của mẹ chị. Chị không có yêu cầu gì về nhà đất. Chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

* Tại văn bản đề ngày 09/6/2017, Anh Nguyễn Hải Đ là con trai của chị T trình bày: Anh được biết ông Nguyễn T quê ở Hưng Yên có đơn khởi kiện mẹ anh là Nguyễn Thị Kim T, yêu cầu chia tài sản chung thì anh không có ý kiến gì. Thời gian mẹ anh mua đất làm nhà thì anh còn nhỏ (là học sinh phổ thông). Anh xác định không có công sức đóng góp gì vào nhà đất của mẹ (chị T) nhưng anh khẳng định nhà đất mà ông T yêu cầu chia là tài sản riêng của mẹ anh. Anh không có yêu cầu gì về nhà đất. Anh đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

* Qua làm việc với ông Ngô Văn B, sinh năm 1965, trú tại số nhà Z, đường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ông B cho biết: Ông và ông T chị T không có quan hệ họ hàng thân thích. Bà T là mẹ chị T, bà T giúp việc cho gia đình ông năm 2013, qua bà T thì ông mới biết ông T và chị T. Khi ông bán thửa đất lô số 01, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ quy hoạch phân lô, địa chỉ: Ao Cụ Lõi, tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang thì bà T hỏi thăm để cho chị T mua. Sau khi ông đồng ý bán thì chị T, ông T, bà T cùng vào nhà ông thỏa thuận mua bán đất vào ngày 04/9/2013. Tại nhà ông, chị T có đặt vấn đề mua của ông mảnh đất tại địa chỉ trên. Chị T bảo ông đếm tiền, ông không rõ là ai đã cầm tiền vào, gói tiền đã để sẵn trên mặt bàn. Số tiền này là của ông T hay chị T thì ông không biết. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng (ông đã bớt cho 10.000.000 đồng). Ông đã nhận đủ số tiền này, khi nhận tiền các bên không lập thành văn bản gì. Các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng, ông có hỏi chị T và ông T: Hợp đồng mang tên ai? Ông T chị T nói chuyện thống nhất giấy tờ mua đất đứng tên một mình chị T. Sau đó các bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc mua bán đất đã xong, ông không có ý kiến gì.

Thời điểm mua đất của ông thì ông T và chị T đang sống chung tại nhà bà T, hai người có đăng ký kết hôn hay không thì ông không rõ. Có lần ông T đến nhờ ông xác nhận việc mua bán đất. Ông không xác nhận nội dung đơn mà ông chỉ xác nhận phía dưới là ông có bán đất cho vợ chồng ông T bà T.

* Qua trao đổi với bà Nguyễn Thúy Lan C, sinh năm 1976, trú tại: Số nhà Z, đường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Bà C cho biết: Bà là vợ ông Ngô Văn B. Vợ chồng bà có bán thửa đất tại khu Ao Cụ Lõi, tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B cho ông T bà T. Việc giao dịch đều do ông B thỏa thuận với ông T bà T. Bà không chứng kiến việc thỏa thuận, trả tiền. Khi các bên đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà mới có mặt và ký hợp đồng. Việc mua bán đất đã xong, gia đình bà đã nhận đủ tiền bán đất và không có tranh chấp gì với ông T bà T.

* Qua trao đổi với bà Đỗ Thị H- Chủ cửa hàng vật liệu xây dựng O, bà H cho biết: Những hóa đơn ghi Cửa hàng vật liệu xây dựng O mà Tòa án cho bà xem

đúng là hóa đơn của cửa hàng bà, chữ viết trong hóa đơn là của bà. Mỗi khi bán hàng cho khách bà đều viết hóa đơn đưa cho khách và ghi vào sổ để theo dõi. Ông T có đến nhà bà mua vật liệu nhiều lần. Những hóa đơn Tòa án giữ ghi sai năm, có thể là do ông T nhớ sai thời gian mua vật liệu vì bà có viết lại hóa đơn cho ông T theo yêu cầu của ông T.

Khoảng cuối năm 2013 bà có bán vật liệu xây dựng cho ông T để làm nhà ở Đ (khu sân bóng). Ông T là người trực tiếp đến cửa hàng xem, mua nguyên vật liệu. Bà nhớ ông T vì ông T có nói chuyện là ông không phải là người Bắc Giang, ông về đây xây dựng vì có vợ hai. Do ông T là người bà không quen biết nên khi bán vật liệu, ông T phải trả tiền trước hoặc trả tiền qua lái xe khi nhận hàng. Nhân viên cửa hàng sẽ chở vật liệu đến tận công trình xây dựng ở khu sân bóng Đ. Bà nhận tiền vật liệu nhiều lần đều do ông T trả, bà chưa gặp vợ ông T lần nào.

Do sự việc đã lâu nên bà không nhớ chính xác là năm 2015 hay 2016 ông T nhờ bà viết lại hóa đơn. Nhưng sau khi ông T mua nguyên vật liệu của bà khoảng 02 năm, ông T có mang một số hóa đơn đến nhờ bà viết lại vì ông T không giữ đủ hóa đơn và những hóa đơn cũ đã bị nát. Nội dung nguyên vật liệu bà bán cho ông T là sắt Φ6, Φ20, dây buộc, xi măng ghi trong hóa đơn là đúng nhưng số tiền mua bán thì không chính xác. Do viết lại hóa đơn nên số lượng vật liệu chỉ là ước tính dựa trên diện tích công trình, số tiền khoảng 120.000.000 đồng.

Sổ sách ghi chép việc bán nguyên vật liệu của cửa hàng bà chỉ lưu giữ khoảng hơn năm nên hiện nay bà không có sổ để cung cấp cho Tòa án.

* Qua làm việc với bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950, trú tại tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B. Bà Túy trình bày: Bà là mẹ đẻ của chị T. Ông T và chị T có mặt thời gian sống chung trước khi làm nhà năm 2013. Khi mua đất của ông B thì chị T là người hỏi mua, bà không hỏi ông B để mua đất cho chị T. Bà làm giúp việc trông trẻ cho nhà ông B nên biết nhà ông B có mảnh đất ở khu vực sân bóng và bảo chị T, còn cụ thể việc mua bán giữa hai bên như thế nào thì bà không biết.

Ngày chị T và ông T đến nhà ông B mua đất thì bà cũng có mặt vì bà làm việc ở nhà ông B ban ngày. Việc thỏa thuận mua bán, trả tiền như thế nào thì bà không biết. Tiền mua đất và tiền làm nhà là của ai thì bà không hỏi, bà không biết. Thời gian chị T xây nhà thì ông T có đến ở vài lần. Những lần ông T đến có ngủ ở lán trông nom việc xây nhà. Trước khi chị T xây nhà thì ông T ở với chị T trong nhà của bà. Sau khi xây nhà xong, ông T có đến ở với chị T ở nhà mới.

Việc mua bán nguyên vật liệu, thuê thợ, trả tiền công thợ, sắm sửa đồ đạc trong nhà chị T như thế nào thì bà không biết. Chị T mua đất và xây nhà đều vào cuối năm 2013.

* Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2017 có kết quả như sau:

- Đất ở tại lô số 01, tờ bản đồ số: Quy hoạch phân lô, đất có diện tích 112m2. Địa chỉ thửa đất: Khu Ao Cụ Lõi, tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B. Đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô

Văn B, ông B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T vào ngày 11/9/2013. Hiện trạng thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công trình trên đất: Nhà cấp III, một tầng lợp mái diện tích 80,5 m2, diện tích đổ trần 52,5m2, diện tích mái tôn 18,4m2, sân lát gạch diện tích 26,1m2, cổng sắt diện tích 5,7m2, tường rào hoa sắt diện tích 9,9 m2. Công trình hoàn thiện vào tháng 12/2013.

* Tại biên bản xác minh ngày 20/6/2017, bà Vũ Thị X- Chuyên viên Phòng Tài chính- Kế hoạch thành phố B cung cấp: Về giá đất và công trình trên đất tại thửa số lô 01, tờ bản đồ số: Quy hoạch phân lô tại tổ dân phố S, phường Đ, thành phố Bắc Giang. Căn cứ Quyết định ban hành bảng giá đất giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2019 của UBND tỉnh Bắc Giang số 861/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 ban hành quy định một số điểm cụ thể về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

+ Về đất ở tại lô số 01, tờ bản đồ số: Quy hoạch phân lô tại tổ dân phố S, phường Đ, thành phố Bắc Giang thuộc vị trí 1 đoạn từ hết trường tiểu học Đ đến hết bãi xử lý rác có giá: 112 m2 x 1.000.000 đồng/m2 = 112.000.000 đồng.

+ Công trình trên đất có tổng giá trị: 315.260.000 đồng.

Tổng giá trị đất và công trình trên đất: 112.000.000 đồng + 315.260.000 đồng = 427.260.000 đồng.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc ông T kiện đòi chia đôi nhà đất của chị T là không có căn cứ bởi lẽ: Quan hệ giữa chị T với ông T không phải là quan hệ vợ chồng, không được pháp luật thừa nhận. Hai người không có giấy đăng ký kết hôn nên không có tài sản chung. Chị T có một ngôi nhà nằm trên mảnh đất tại tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tiền mua đất và làm nhà đều là tiền riêng của chị T. Không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh là tiền của ông T. Trong quan hệ tình cảm giữa chị T với ông T, thỉnh thoảng ông T có đưa cho chị T ít tiền để sinh hoạt trong gia đình và có một lần chị T thừa nhận ông T có đưa cho chị số tiền 20.000.000 đồng và 2.000.000 đồng để giúp đỡ chị T làm nhà. Tại phiên tòa nếu ông T vẫn yêu cầu chị T trả tiền thì chị T có trách nhiệm trả ông T 22.000.000 đồng.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của ông Nguyễn T. Chị T phải có trách nhiệm trả ông T số tiền 22.000.000 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc chị T phải trích chia cho ông T 80.000.000 đồng.

+ Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn T. Chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông T nhận chịu cả 2.000.000 đồng, xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn T khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung của ông và chị Nguyễn Thị Kim T là nhà đất tại lô số 01, tờ bản đồ số: Quy hoạch phân lô, đất có diện tích 112m2. Địa chỉ thửa đất: Khu Ao Cụ Lõi, tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn B, ông B đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim T vào ngày 11/9/2013. Xác định đây là "*Tranh chấp sở hữu chung*" theo quy định tại khoản 02 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khi Tòa án thụ lý vụ án, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định đây là "*Tranh chấp chia tài sản chung"* là không phù hợp.

Thành phố B là nơi có tài sản tranh chấp, do vậy Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]- Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 155 của Bộ luật dân sự thì yêu cầu khởi kiện của ông T không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[3]- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Về nguồn gốc đất ở: Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ xác định được: Vợ chồng ông Ngô Văn Bốn có thửa đất tại lô số 01, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ quy hoạch phân lô, đất có diện tích 112m2. Địa chỉ thửa đất: Khu Ao Cụ Lõi, tổ dân phố S, phường Đ, thành phố B. Đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Bốn. Ngày 11/9/2013 ông B đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kim T. Giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị Kim T. Các bên không có ý kiến thắc mắc gì về việc chuyển nhượng và việc chị T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của vợ chồng ông B bà C thì họ xác định bán đất cho ông T chị T. Theo ông B việc để một mình chị T đứng tên khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có sự bàn bạc thống nhất của ông T và chị T. Như vậy phù hợp với lời trình bày của ông T rằng ông và chị T có thỏa thuận và thống nhất để mình chị T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa ông T và chị T có quan hệ tình cảm, cùng chung sống với nhau, thỉnh thoảng ông T có đưa tiền cho chị T để chi tiêu sinh hoạt trong gia đình. Thực tế thấy rằng nếu ông T chỉ đi mua đất cùng chị T và không bỏ tiền ra mua đất thì ông T và chị T không cần phải thỏa thuận với

nhau về việc ai là người đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy ông T cho rằng ông cũng có quyền sử dụng đối với thửa đất này là có căn cứ.

Đối với công trình xây dựng trên đất bao gồm: Nhà cấp III, một tầng lợp mái diện tích 80,5 m2, diện tích đổ trần 52,5m2, diện tích mái tôn 18,4m2, sân lát gạch diện tích 26,1m2, cổng sắt diện tích 5,7m2, tường rào hoa sắt diện tích 9,9 m2. Cả ông T và chị T đều xác định sau khi mua đất của vợ chồng ông B thì tiến hành xây dựng nhà. Chi phí để xây dựng hoàn thiện ngôi nhà này hết khoảng hơn 400.000.000 đồng. Khi làm nhà có mua vật liệu xây dựng ở cửa hàng bán vật liệu xây dựng Oanh Hiên. Chị T cho rằng toàn bộ số tiền làm nhà là do của chị tích cóp, vay Ngân hàng mà có. Việc mua bán nguyên vật liệu ở cửa hàng Oanh Hiên là do chị trực tiếp thanh toán tiền. Phía ông T xác định ông đã bỏ ra khoảng 120.000.000 đồng để mua vật liệu xây dựng (là sắt và xi măng) ở cửa hàng bán vật liệu xây dựng Oanh Hiên. Còn các khoản chi khác khi làm nhà do chị T thanh toán. Bà Đỗ Thị Hiên- Chủ cửa hàng bán vật liệu xây dựng Oanh Hiên xác định khoảng cuối năm 2013 bà đã bán vật liệu xây dựng cho ông T để xây nhà ở khu vực Sân bóng Đ, bà Hiên cho rằng bà chỉ giao dịch mua bán với ông T và ông T là người trả tiền, bà chưa gặp chị T lần nào. Lời trình bày của bà Hiên phù hợp với lời trình bày của ông T. Như vậy có căn cứ xác định ông T là người trả tiền cho cửa hàng bán vật liệu xây dựng Oanh Hiên khi mua vật liệu xây dựng làm nhà. Và có căn cứ xác định ông T có đóng góp tiền trong việc xây dựng nhà. Bên cạnh đó theo lời trình bày của bà Túy (là mẹ đẻ của chị T) thì trong thời gian làm nhà ông T cũng có công sức trông nom việc xây nhà. Theo lời trình bày của người làm chứng là anh Thân Văn Xuân, thỉnh thoảng ông T có thanh toán tiền công cho anh nhưng số tiền rất ít, chỉ khoảng 2.000.000 đồng. Như vậy xác định ông T có đóng góp tổng số tiền 120.000.000 đồng là có căn cứ. Chị T xác định toàn bộ số tiền làm nhà do chị thanh toán chi trả là không có căn cứ.

Đối với tổng giá trị đất và công trình trên đất theo cán bộ phòng Tài chính kế hoạch thành phố B cung cấp căn cứ vào quy định của Nhà nước là 427.260.000 đồng. Ông T và chị T thỏa thuận tổng giá trị đất và công trình trên đất là 630.000.000 đồng. Mức giá mà các bên thỏa thuận cao hơn so với giá Nhà nước quy định nên cần được chấp nhận.

Các con của chị T là chị Y và anh Đ trình bày: Tại thời điểm chị T mua đất làm nhà thì chị Yến và anh Đăng còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì. Nay ông T yêu cầu chia tài sản chung là nhà đất này thì chị Y và anh Đ không có ý kiến và không có yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên đây có căn cứ xác định ông T có công sức đóng góp tôn tạo đối với quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại lô số 01, tờ bản đồ số: Theo sơ đồ quy hoạch phân lô, đất có diện tích 112m2. Địa chỉ thửa đất: Khu Ao Cụ Lõi, thôn S, xã Đ (nay là tổ dân phố S, phường Đ), thành phố B. Đất đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Bốn, ông B đã chuyển nhượng cho chị T và ông T do chị T đứng tên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận ngày 11/9/2013 là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của ông T và chị T theo quy định tại Điều 214, Điều 215 của Bộ luật dân sự năm 2005. Ông T yêu cầu được trích chia một phần giá trị nhà đất trên là có căn cứ. Tuy nhiên do ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh toàn bộ số tiền mua đất là của ông. Chị T là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người trực tiếp trông nom, quản lý sử dụng tài sản này nên cần chấp nhận một phần yêu cầu của ông T và chia cho ông T phần ít hơn của chị T. Cần giao toàn bộ nhà đất trên cho chị T sở hữu, sử dụng. Buộc chị T có nghĩa vụ trích chia cho ông T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc chị T phải trích chia cho ông T 80.000.000 đồng và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, chị T có nghĩa vụ trả ông T số tiền 22.000.000 đồng là không phù hợp.

[4]- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do ông Lâm Văn Khoa- Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám đại diện theo ủy quyền xác định ngày 06/9/2017 chị Nguyễn Thị Kim T đã trả hết tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 197324 do UBND thành phố B cấp ngày 11/6/2013 cho chị Nguyễn Thị Kim T. Nay Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với chị Nguyễn Thị Kim T nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5]- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông T nhận chịu cả số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên không đặt ra giải quyết.

[6]- Về án phí: Căn cứ quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn T do ông T là người cao tuổi.

- Chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản được hưởng là 430.000.000 đồng theo quy định. Cụ thể chị T phải chịu 21.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

* Áp dụng Điều 214, Điều 215, Điều 221, Điều 222, Điều 223, Điều 224, Điều 181, Điều 182, Điều 184, Điều 192, Điều 193, Điều 195, Điều 197 của Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 02 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1- Xác định quyền sử dụng đất tại thửa số: Lô 01. Tờ bản đồ số: Theo sơ đồ quy hoạch phân lô. Đất có diện tích 112m2. Địa chỉ thửa đất: Khu Ao Cụ Lõi, thôn S, xã Đ (nay là tổ dân phố S, phường Đ), thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được Uỷ ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn B ngày 11/6/2013, ông B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận ngày 11/9/2013. Và công trình xây dựng trên đất bao gồm: Nhà cấp III, một tầng lợp mái diện tích 80,5 m2, diện tích đổ trần 52,5m2, diện tích mái tôn 18,4m2, sân lát gạch diện tích 26,1m2, cổng sắt diện tích 5,7m2, tường rào hoa sắt diện tích 9,9 m2 là tài sản chung của ông Nguyễn T và chị Nguyễn Thị Kim T.

2- Giao cho chị Nguyễn Thị Kim T được quyền sử dụng đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất ở trên. Chị T có nghĩa vụ trích chia cho ông T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng chẵn*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468- Bộ luật dân sự năm 2015.

3- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn T nhận chịu cả 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền này.

4- Án phí:

- Miễn án phí DSST cho ông Nguyễn T.

- Chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu 21.200.000 đồng án phí DSST.

- Hoàn trả ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp tại Biên lai số AA/2012/05892 ngày 04/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

5- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt (hoặc niêm yết) bản án.

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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 Giang;
- VKSND Tp. B;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Hs, Vp.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thị Chuyền