

Bản án số: 06/2018/DS – ST

Ngày: 30 tháng 11 năm 2018

V/v: “*Tranh chấp về quyền sở hữu
nhà và quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Mai;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Văn An và ông Hà Đức Trưởng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tân Khải Nhân – Thư ký Tòa án nhân D huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2017/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2018/QĐXXST – DS ngày 22 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 04 ngày 07/11/2018 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Tiến H**, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Số 201, phố V, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: **Ông Hà Văn D**, sinh năm 1965 (có mặt);

Chị Hà Thị G, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Khu M I, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D và chị G: Ông Lê Văn C, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện B, Thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, chị G: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1956 – Luật sư thuộc Văn Phòng Luật Sư Q đoàn Luật Sư tỉnh Phú Thọ (có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị V, sinh năm 1954 (đã ủy quyền cho ông H) - vắng mặt;

Địa chỉ: Số 201, phố V, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ, người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Bá K – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T – chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2017, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 28/7/2017 cùng những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H trình bày:

Vào khoảng tháng 7 năm 2009, ông H quen chị G tại Thành phố Hà Nội. Một thời gian sau, ông được chị đưa về nhà giới thiệu với bố mẹ là ông Hà Văn D và bà Phùng Thị T. Nhận thấy vợ chồng ông D là người tử tế, nên ông đã tin tưởng, nhiều lần giúp đỡ về vật chất cho gia đình ông D làm ăn, phát triển kinh tế.

Do có nhu cầu mở văn phòng Công ty để kinh doanh Lâm sản, nên năm 2010 ông đã nhờ ông D tìm mua đất gần đường quốc lộ 32 thuộc khu vực xóm M I, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Sau khi ông D tìm được địa điểm phù hợp đã thông báo cho ông H biết và ông H trực tiếp đưa cho ông D 120.000.000 đ (*một trăm hai mươi triệu đồng*) để mua đất hộ ông. Ngày đưa tiền ông không nhớ chính xác, tuy nhiên, hôm đó có bà T và chị G chứng kiến. Vì bận công việc đột xuất, phải đi ngay, hơn nữa, giữa ông và gia đình ông D có mối quan hệ tình cảm, thân thiết nên ông và ông D không làm giấy biên nhận giao tiền.

Sau khi mua được đất, ông D đã đăng ký tên người có quyền sử dụng đất cho con gái là chị G mà không thông báo cho ông. Vào khoảng cuối tháng 7/2010 Ông H

gọi điện hỏi thì ông D nói lại là: Đã mua được đất, nhưng do ông không có hộ khẩu thường trú tại xã Mỹ Thuận nên nhờ chị G đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*dưới đây viết tắt là “GCNQSDĐ”*).

Do bận công việc tại Quảng Ninh nên đến đầu tháng 8/2010, ông mới lên nhà ông D, vợ chồng ông D có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị G cho ông xem. Ông D đã trao đổi với ông: Lúc nào xây xong nhà sẽ làm thủ tục chuyển từ tên chị G sang tên ông, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì để ông D giữ hộ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tránh việc chuyển nhượng thửa đất bất hợp pháp, ông đã có đơn trình báo việc mua đất đề ngày 15/8/2010, tiếp đó, ngày 04/6/2011 có đơn trình báo về việc làm nhà đều gửi đến Ban công an xã M. Ngày 11/02/2012, ông D đã viết Giấy cam kết giữ hộ ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Ông D có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn, không được cho ai sử dụng Giấy chứng nhận vào việc mua bán, chuyển nhượng.

Sau khi mua được đất, ông H tiến hành làm nhà. Vì ở xa nên nhờ ông D tìm thợ. Ông D giới thiệu anh Nguyễn Ngọc Đ làm thợ xây, ông H thuê anh Đ xây bằng hình thức khoán gọn với giá 520.000đ/1m². Cùng ngày, ông H đã ủy quyền miệng cho ông D ký hợp đồng xây dựng với anh Đ, ngôi nhà xây theo Bản thiết kế do ông H cung cấp.

Ngoài ra, ông H còn ủy quyền cho ông D (ủy quyền miệng) đứng ra mua nguyên vật liệu phục vụ cho việc xây dựng, giám sát nhân công và hoàn thiện phần mộc cho ngôi nhà. Ông H đã thanh toán tiền cho ông D dựa trên các hóa đơn mua hàng do ông D cung cấp. Tổng số 31 hóa đơn ông D đã đưa cho ông H, ông D đánh mất 02 hóa đơn liên quan đến phần tiền cánh cửa và tiền làm cầu thang. Ngày 16/04/2012, ông và ông D đã làm bản thanh lý hợp đồng ủy quyền mua bán vật tư làm nhà, giữa hai bên không còn vướng mắc gì liên quan đến việc thanh toán nữa.

Tổng số tiền chi xây nhà là: 799.534.000 đ (bảy trăm chín mươi chín triệu, năm trăm ba mươi tư nghìn đồng). Trong đó: Số tiền có hóa đơn, chứng từ chứng minh là: 709.534.000 VNĐ (bảy trăm linh chín triệu, năm trăm ba mươi tư nghìn đồng) và 90.000.000 đ (chín mươi triệu đồng) có sổ theo dõi nhưng không có người ký nhận.

Toàn bộ số tiền mua đất, làm nhà được ông H lấy từ số tiền ông bán 541m² đất ở xóm C, thôn N, xã C, huyện Th, Thành Phố Hà Nội năm 2011 cho anh Quách Văn Đ với giá là 815.000.000 VNĐ (tám trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ khi xây dựng nhà xong đến nay, ông H là người quản lý, sử dụng. Ông đã thuê anh Hoàng Văn T trông nom, tiếp đó, ông cho Công ty Cổ phần Kinh bắc mượn để mở văn phòng giao dịch. Người đại diện văn phòng đã sửa chữa một số hạng mục nhỏ trong ngôi nhà. Trong quá trình cho mượn ngôi nhà, không phát sinh hoa lợi, lợi tức gì. Vì vậy, ông H không yêu cầu Tòa án đưa những người trên tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do ông D, chị G không thực hiện việc thay đổi tên chủ sử dụng đất cho ông như đã hứa. Mặt khác, ông D và chị G còn gian dối cho rằng nhà và đất là của chị G. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ:

- Buộc ông Hà Văn D, chị Hà Thị G trả lại quyền sử dụng 280m² đất, thửa số: 56 – 3 – 3, tờ bản đồ số: 27 tại xóm M I, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho chị Hà Thị G, trị giá 120.000. 000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) giá tại thời điểm mua;

- Buộc Hà Văn D, Hà Thị G trả lại ngôi nhà và toàn bộ công trình xây dựng trên đất trị giá tại thời điểm xây dựng năm 2011, 2012 là 799.534.000 đồng (bảy trăm chín mươi chín triệu, năm trăm ba mươi tư nghìn đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bị đơn ông D trình bày:

Khoảng cuối năm 2009, chị G đưa ông H về giới thiệu với gia đình là bạn trai. Sau đó ông H thường xuyên lên ăn, ở lại tại nhà ông và gọi vợ chồng ông là bố mẹ, xưng con.

Sau khi chị G làm nhà xong, ông H và chị G chung sống với nhau như vợ chồng tại ngôi nhà mới. Ông H còn mua sắm dụng cụ để cho con gái ông kinh doanh dịch vụ cắt tóc, gội đầu tại nhà.

Xuất phát từ mối quan hệ này mà ông H nhiều lần giúp đỡ gia đình về vật chất. Tuy nhiên, các khoản vay giữa ông và ông H đều được hai bên viết giấy biên nhận và

hiện gia đình ông đã trả hết cho ông H.

Vào khoảng năm 2010, chị G nói với ông đã mua được 01 thửa đất của anh chị S - H ở gần nhà ông và đưa cho ông giữ hộ 01 GCNQSDĐ số BB 541995, thuộc thửa số 56 – 3 – 3, tờ bản đồ số 27 diện tích 280m² đứng tên Hà Thị G.

Sau đó, chị G nhờ ông thuê thợ xây và hoàn thiện ngôi nhà như hiện nay. Tổng số tiền hết: 716.000.000 đồng (bảy trăm mười sáu triệu đồng).

Toàn bộ việc xây dựng ngôi nhà được ông ghi lại chi tiết, gồm chứng từ liên quan đến việc thuê thợ xây, tiền mua nguyên vật liệu, tiền thuê thợ mộc, lắp điện nước... Ông là người trực tiếp mua nguyên vật liệu, trực tiếp thanh toán các khoản tiền cho thợ (*trừ khoản tiền thuê đào giếng*).

Trước đây ông không biết rõ nguồn gốc của số tiền mua đất, làm nhà nêu trên, nhưng sau này ông được chị G cho biết khoản tiền này do chị tiết kiệm được trong thời gian đi làm, vay mượn bạn bè và bà T đầu ông cho chị G.

Ông D thừa nhận ông có ký nhận vào một số giấy tờ như ông H trình bày là đúng. Tuy nhiên, toàn bộ giấy tờ đều do ông H viết (hoặc đánh máy) sẵn bảo ông ký tên, ông không đọc nội dung mà chỉ ký xác nhận nên ông không thừa nhận nội dung tại các giấy tờ này.

Đối với 31 chứng từ ông H đã giao nộp cho Tòa án là do khi ông mua vật liệu xây dựng, các chủ cửa hàng có viết hóa đơn cho ông, ông để trên mặt tủ, ông H đã tự ý cất giữ, sau này nộp cho Tòa án.

Việc mâu thuẫn giữa những lời khai tại Ban công an xã M, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T với những lời khai tại Tòa án là do: Ông H nhiều lần tố cáo, vu khống gia đình ông trước các cơ quan pháp luật. Trong quá trình làm việc tại Ban công an xã M, Cơ quan cảnh sát điều tra huyện T tinh thần ông đều bị hoảng loạn, bị đe dọa nên đã khai nhà và đất là của ông H. Do đó, nay ông phủ nhận toàn bộ những lời khai trước đây tại các cơ quan Công an.

Tại phiên tòa ông D cho rằng nếu Tòa án xác định nhà là tài sản của ông H thì yêu cầu ông H phải thanh toán công sức cho ông trong 10 tháng làm nhà với số tiền 6.000.000đ/ 1 tháng = 60.000.000đ. Đồng thời ông đề nghị:

- *Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H;*
- *Xác nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho chị G.*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị G trình bày:

Năm 2009 chị làm nhân viên phục vụ bàn cho quán Karaoke tại Thành phố Hà Nội. Thời gian này, chị quen ông H, hai bên nảy sinh tình cảm yêu thương nhau. Chị đã đưa ông H về gia đình giới thiệu với bố mẹ, hai bên chung sống với nhau như vợ chồng trong thời gian khoảng 04 năm. Ông H có giúp đỡ về vật chất cho gia đình chị, đưa chị đi học nghề cắt tóc, gội đầu, để sau này về nhà mở tiệm làm tại khu vực gần nhà chị.

Khoảng năm 2010, do biết ông bà S - H cần bán thửa đất gần kề với đất gia đình chị đang ở, chị đã trực tiếp gặp bà H để trao đổi mua bán. Bà H đồng ý bán cho chị 280m² đất với giá 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Hai bên đã viết giấy mua bán với nhau, chị là người trực tiếp làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ. Khi làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ chị ghi giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, bà H cũng đồng ý. Ngày 26/7/2010, chị G được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ tại thửa số: 56 – 3 – 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280 m². Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Sau khi mua đất, chị đã nhờ ông D đứng ra thuê thợ làm nhà. Tổng số tiền hết 716.000.000 đồng (bảy trăm mười sáu triệu đồng). Mục đích của việc làm nhà là vừa phục vụ công việc của chị vừa là nơi ở riêng cho chị và ông H. Vì thế, trong quá trình xây dựng và hoàn thiện ngôi nhà có một số khoản tiền ông H đứng ra thanh toán thay cho chị.

Nguồn gốc số tiền để mua đất, làm nhà nêu trên là do chị tiết kiệm được khoảng 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*), vay chị Nguyễn Việt H 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), vay bạn Nguyễn Huyền Tr, sinh năm 1990 ở Chi Nê – Hòa Bình hiện đã đi Malayxia 100.000.000đ, mẹ chị là bà Phùng Thị T cho 180.000.000đ.

Sau khi làm nhà xong, chị đã về nhà để mở tiệm làm tóc. Lúc này, giữa chị và ông H phát sinh một số mâu thuẫn, chị muốn chấm dứt quan hệ tình cảm với ông H. Tuy nhiên, ông H không đồng ý, xuất phát từ việc này nên ông H đã tố cáo chị và gia đình đến Ban công an xã M và có nhiều hành vi đe dọa, khủng bố tinh thần chị. Tại

Ban Công an xã, do không hiểu biết và lo sợ nên chị đã khai nhà và đất là của ông H. Tuy nhiên sau khi bình tĩnh và suy nghĩ lại, chị bác bỏ lời khai trước đây liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của ông H. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chị đề nghị Tòa án:

- *Bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H;*
- *Xác nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho chị.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ, Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 01/7/2010, UBND huyện T tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Hà Thị G. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Phùng Thị H, thường trú tại khu 5, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Tại thửa số: 56 – 3 – 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280 m². Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất này đã được UBND huyện Th cấp cho bà H vào ngày 17/11/2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và chị G lập ngày 28/5/2010 tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật. Tại thời điểm lập hồ sơ chuyển nhượng, UBND xã M đã xác nhận không có tình trạng về tranh chấp. Các nghĩa vụ về tài chính đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB541995 ngày 26/7/2010 cho chị G và giao GCNQSDĐ theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Nguyên đơn, Bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 214, 217, 224 và Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 7 và danh mục được ban hành kèm theo 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 và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi quyền sở hữu tài sản là ngôi nhà và tài sản khác trên thửa đất số 56-3-3 tờ bản đồ số 27 diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Tiến H đối với chị Hà Thị G.

Bác yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m², tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Tiến H đối với ông Hà Văn D và chị Hà Thị G.

Xác nhận quyền sử dụng riêng hợp pháp của chị Hà Thị G đối với thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m², mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 (theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 09/10/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T).

Trả lại cho chị Hà Thị G 01 GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 (GCNQSDĐ có nhiều chữ viết).

Yêu cầu chị G phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất thổ cư theo quy định của pháp luật đất đai.

Xác nhận quyền sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia của ông Nguyễn Tiến H và chị Hà Thị G đối với các tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp IV xây 03 (ba) tầng có tổng diện tích 166.05m² và các công trình khác có trên thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 có tổng trị giá là 610.932.600 đồng (sáu trăm mười triệu chín trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm đồng).

- Phần quyền sở hữu của ông H trong khối tài sản chung hợp nhất trên tính thành tiền là **543.730.000 đồng** (năm trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

- Phần quyền sở hữu của chị G trong khối tài sản chung hợp nhất trên tính thành tiền là **67.202.600 đồng** (sáu mươi bảy triệu hai trăm linh hai nghìn sáu trăm đồng).

Giao cho chị Hà Thị G được quyền sở hữu và sử dụng 01 ngôi nhà cấp IV xây 03 (ba) tầng có tổng diện tích 166.05m² và các công trình gắn liền với thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 có tổng trị giá là **740.932.600 đồng** (trong đó: trị giá nhà và tài sản gắn liền với đất là 610.93.600đ, trị giá đất là 130.000.000đ).

Buộc chị Hà Thị G phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là **543.730.000 đồng** (năm trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Về án phí: Ông Nguyễn Tiến H phải nộp 25.749.200 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Chị Hà Thị G phải nộp 9.860.100 đồng (chín triệu tám trăm sáu mươi nghìn một trăm đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D và chị G:
Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H về việc kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 56-3-3, tờ bản đồ 27, diện tích 280m² đứng tên Hà Thị G do không có căn cứ pháp luật.

Tuyên bố các quyền về tài sản đối với thửa đất đứng tên Hà Thị G tại xóm M 1, xã M, huyện T thuộc quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, định đoạt của chị Hà Thị G.

Buộc ông H phải có trách nhiệm thanh toán tiền công trông coi công trình trong thời gian 10 tháng mỗi tháng 6.000.000đ x 10 tháng = 60.000.000đ nếu Tòa án xác định ngôi nhà có phần công sức của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về trình tự, thủ tục tố tụng: Ông H có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ buộc ông D và chị G trả lại cho ông 280m² đất cùng toàn

bộ tài sản trên đất tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ là “*Tranh chấp về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất*” theo Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Hiện nay, ông Nguyễn Tiến H đã cho Công ty cổ phần Kinh Bắc mượn ngôi nhà đang có tranh chấp để mở văn phòng đại diện, bên mượn tài sản không phải trả thù lao. Người đại diện văn phòng đã tiến hành sửa chữa một số hạng mục nhỏ trong ngôi nhà. Tuy nhiên, ông H và bên mượn tài sản đã không yêu cầu Tòa án xác định phần giá trị của tài sản được tu bổ và không yêu cầu thanh toán. Ông H không được hưởng hoa lợi, lợi tức trong thời gian sở hữu nhà nên ông D và chị G không có yêu cầu gì. Bên mượn tài sản cũng trình bày: sẽ trả tự trả lại nhà sau khi Tòa án quyết định giải quyết vụ án (bút lục 1005). Do đó, Tòa án không đưa bên mượn tài sản tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông D yêu cầu ông H phải thanh toán tiền công mua nguyên liệu xây nhà và công trông coi quản lý việc xây dựng ngôi nhà trong 10 tháng nếu Tòa án xác định nhà của ông H với số tiền $6.000.000\text{đ}/1 \text{ tháng} \times 10 \text{ tháng} = 60.000.000\text{đ}$. Đây là yêu cầu phản tố của ông D đối với ông H. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng Dân sự thì ông D phải đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, HĐXX không xem xét, giải quyết trong vụ án này; Ông D có quyền khởi kiện bằng một vụ việc D sự khác.

Về áp dụng pháp luật: Tài sản là đối tượng của tranh chấp được hình thành từ năm 2012, nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[2]. Về pháp luật nội dung:

Xét yêu cầu của ông H, ông D, chị G thấy rằng:

2.1. Về quyền sử dụng đất.

Ông H cho rằng, đã đưa 120.000.000 đồng nhờ ông D mua hộ thửa đất số: 56 – 3 – 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280 m^2 tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ;

sau khi mua được đất ông D tự ý làm thủ tục đứng tên chị G; ông D đã thừa nhận việc này tại lời khai ở Ban công an xã M, Công an huyện T và có văn bản cam kết giữ hộ GCNQSDĐ cho ông; UBND xã M đã có văn bản xác nhận việc này. Tại Ban công an xã M chị G cũng thừa nhận đất và nhà của ông H. Do đó thửa đất trên là của ông, đề nghị Tòa án buộc chị G và ông D phải trả lại cho ông thửa đất trên. Ông D, chị G xác định quyền sử dụng thửa đất trên là của chị G, đề nghị Tòa án bác yêu cầu đòi quyền sử dụng thửa đất của ông H.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX xét thấy:

Từ cuối năm 2013 đến nay, sự việc tranh chấp giữa ông H với ông D, chị G đã được nhiều cơ quan giải quyết, lời khai của ông D, chị G có nhiều lời khai trước sau bất nhất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông D, không thừa nhận đã nhận tiền để mua đất hộ ông H; bà T, chị G không thừa nhận đã chứng kiến việc ông H đưa tiền cho ông D. Chị G xác định thửa đất trên là do chị mua và thuộc quyền sử dụng của chị.

Ông H trình bày đã đưa 120.000.000 đồng nhờ ông D mua hộ đất, tài liệu chứng minh là giấy cam kết và lời khai của ông D tại công an xã M, Công an huyện T. Xong, ông D không thừa nhận việc này và đã bác bỏ toàn bộ lời khai tại Công an xã và huyện. Giấy cam kết ngày 11/02/2012 (bút lục 364) mà ông H cung cấp là giấy ông D cam kết với ông H nhưng lại do ông H viết, ông D chỉ ký ghi họ tên. Một số lời khai của ông D tại Ban Công an xã M, tại Công an huyện T và nội dung giấy cam kết ông D khai thửa đất trên là của ông H bỏ tiền ra mua. Xong những lời khai này chỉ là một phía của ông D, ngoài những lời khai và cam kết của ông D (nay ông D đã bác bỏ) thì ông H không có chứng cứ nào khác chứng minh thửa đất trên là của ông.

Mặt khác, chị G là chủ sử dụng đất được ghi trong GCNQSDĐ, ông D không phải là chủ sử dụng đất mà lại tự định đoạt, xác nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với thửa đất của chị G.

Năm 2013, ông H đề nghị Ban công an xã M tìm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Hà Thị G. Công an xã đã xác minh với kết quả là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị mất. Công an xã đã ban hành văn bản trong đó xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H. Trong trường hợp này,

Công an xã đã phân loại, xử lý vụ việc chưa đúng thẩm quyền. Đối với tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất mà một trong các bên đã có GCNQSDĐ thì theo quy tại Luật đất đai năm 2003 là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Công an xã không có thẩm quyền kết luận đất thuộc quyền sử dụng của ai.

Xuất phát từ việc phân loại, xử lý và kết luận không đúng của Ban công an xã, UBND xã M đã có Công văn số 08/BC-ĐN, ngày 04/3/2014 báo cáo UBND huyện T. Tuy nhiên, tại Kết luận số 77/KL-TT ngày 28/01/2016 của Thanh tra UBND huyện T (bút lục 998) đã kết luận: Phòng Tài nguyên, môi trường huyện T không nhận được Công văn số 08 của UBND xã M; việc UBND huyện T có Công văn số 61/UBND-TNMT ngày 02/2/2015 là sau khi nhận được đơn đề nghị của ông H.

Chị G cũng đã bác bỏ toàn bộ lời khai tại Ban Công an xã M vì cho rằng thời điểm đó bị hoảng sợ nên khai không đúng, sự thật là thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị. Vì năm 2010, chị Hà Thị G đã giao dịch mua thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m², tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ với chị PH Thị H (bút lục 536). Theo Giấy mua bán đất ngày 02/6/2010 thì chị H chuyển nhượng cho chị G thửa đất trên với giá 125.000.000 đồng, số tiền mua đất là do chị dành dụm được khi đi làm thuê ở Hà Nội. Tại Bản tự khai ngày 13/8/2018 chị H xác nhận chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho một mình chị G, không có sự tham gia của bất kỳ ai khác (bút lục 917). Chị G là người làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, và đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BB 541995 ngày 26/7/2010 (từ bút lục 882 đến 899). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện của UBND huyện T đã xác định trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho chị Hà Thị G hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, chị G là chủ sử dụng đối với thửa đất trên là đúng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G với chị H là hoàn toàn tự nguyện, đã được chị H và chị G xác nhận; các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình; chị H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nên có quyền chuyển nhượng cho chị G; UBND huyện T đã thực hiện các thủ tục theo quy định của Luật đất đai và cấp GCNQSDĐ cho chị G là phù hợp.

Sau khi chị G được cấp GCNQSDĐ, ông H đã biết chị G được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Ngày 15/8/2010, ông H làm đơn trình báo về việc mua đất gửi

Ban công an xã M. Tuy nhiên, đơn của ông H không có nội dung đề nghị xử lý hay giải quyết về xác định quyền sử dụng đất, mặt khác Ban công an xã không phải là cơ quan quản lý đất đai. Tại phiên tòa, ông H cũng thừa nhận, sau khi biết chị G được cấp GCNQSDĐ ông không có khiếu nại, kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền về việc cấp GCNQSDĐ cho chị G.

Theo quy định tại Điều 688 về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 9 Luật đất đai năm 2003 thì chị G có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Như vậy, không có căn cứ để xác định giữa ông H và ông D tồn tại giao dịch liên quan đến việc ông H giao tiền cho ông D để nhờ ông D mua đất hộ ông H. Xác định thửa đất số: 56 – 3 – 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280 m² tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ có GCNQSDĐ đứng tên Hà Thị G thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị G. Do đó, việc ông H yêu cầu ông D, chị G trả lại quyền sử dụng thửa đất nói trên là không có căn cứ để được chấp nhận.

Ông H cung cấp chứng cứ là 01 GCNQSDĐ số BB1541995, do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 đứng tên chủ sử dụng đất là chị Hà Thị G (bản chính). GCNQSDĐ có nhiều chữ viết, tại phiên tòa ông H thừa nhận do ông H viết, nay cần trả lại cho chị G là phù hợp.

2.2. Về quyền sở hữu tài sản trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H trình bày giữa ông và chị G chỉ có mối quan hệ thân thiết, không phát sinh tình cảm nam nữ. Tuy nhiên, ông H thừa nhận ông đã nhiều lần tạo điều kiện cho chị G học nghề, giúp đỡ vật chất cho bố mẹ chị G. Khi chị G về địa phương sinh sống, ông H là người bỏ tiền ra để mua dụng cụ cho chị mở tiệm làm tóc ngay tại ngôi nhà mới xây.

Bên cạnh đó, những người từng có thời gian tham gia xây dựng ngôi nhà như anh B, anh T đều trình bày, thấy ông H và chị G cùng chung sống trong ngôi nhà này. Ngoài ra, ông D, bà T cũng trình bày, trong thời gian ông H và chị G chưa phát sinh mâu thuẫn, ông H thường xuyên lên ăn, ở lại tại gia đình và gọi vợ chồng ông là bố mẹ, xưng con.

Đồng thời, tại Kết luận điều tra số 26/KLTB-CSĐT ngày 16/3/2016 Cơ quan CSĐT Công an huyện T đã xác định ông và chị G “Chung sống như vợ chồng” (bút lục 559 - 560).

Như vậy, căn cứ vào những tình tiết nêu trên có cơ sở để xác định: Giữa ông H và chị G đã tồn tại mối quan hệ tình cảm. Xuất phát từ mối quan hệ này nên các bên đã thống nhất ý chí, cùng nhau tạo lập, xây dựng nên ngôi nhà và các công trình khác trên thửa đất của chị G. Do đó, tài sản hình thành trên đất được xác định thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của ông H, chị G và là tài sản chung hợp nhất có thể phân chia theo quy định tại Điều 214, 217 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về phần đóng góp của ông H và chị G vào tài sản chung:

Thời điểm hình thành tài sản chung là năm 2011 đến năm 2012, ông H xác định đã dùng số tiền 815.000.000 đồng do bán thửa đất là tài sản riêng của ông để xây nhà. Ngày 29/6/2015, UBND xã C, huyện Th, thành phố Hà Nội đã xác nhận ngày 06/11/2011 ông H đã chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh Quách Văn Đ (bút lục 280). Do đó, xác định thời điểm xây nhà ông H có số tiền 815.000.000 đồng là đúng.

Chị G cho rằng, nguồn gốc số tiền chị dùng vào việc xây nhà là do chị tiết kiệm được trong quá trình đi làm phục vụ ở quán karaoke là 200.000.000 đồng trong thời gian 02 năm, vay của chị H 300.000.000đ, vay của chị Tr 100.000.000đ và bà T (mẹ đẻ chị G) cho 180.000.000đ đã được bà T xác nhận việc này. Đối với khoản thu nhập cá nhân và các khoản vay như chị G trình bày, chị không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tại Biên bản xác minh ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, UBND xã M đã xác định được trong giai đoạn năm 2011 – 2015 gia đình ông D bà T thuộc diện hộ nghèo (bút lục 1006), nên việc chị G, bà T cho rằng bà T đã cho chị số tiền 180.000.000 đồng là không phù hợp

Từ những nhận định trên, xác định phần đóng góp của chị G và ông H vào ngôi nhà như sau:

a. Về tiền mua nguyên vật liệu xây nhà:

Tại Giấy thanh lý “việc ủy quyền mua vật tư làm nhà” ngày 16/4/2012 (bút lục 360) do ông H viết đã được ông H và ông D ký nhận. Nội dung Giấy thanh lý thể hiện, do bận công việc nên ông H nhờ ông D mua hộ vật tư làm nhà; ông D đã đưa toàn bộ hoá đơn, chứng từ mua hàng cho ông H; ông H đã thanh toán toàn bộ số tiền mua hàng dựa trên các hóa đơn ông D bàn giao cho ông H. Theo 29 (có 02 hóa đơn ghi vào mặt sau thành 31) hóa đơn ông D đã đưa cho ông H, thì ông H đã đưa cho ông D 391.352.000 đồng để mua nguyên vật liệu làm nhà. Tại phiên tòa, ông H xác định hóa đơn thứ 27 (bút lục 333) ông H ghi sai là 1.352.900đ thực tế số tiền theo hóa đơn và vật liệu mua là 13.529.000đ. Như vậy, ông H đã đưa cho ông D tổng số tiền là 403.352.000đ để ông D mua hộ nguyên vật liệu làm nhà.

Ông D cho rằng, chữ ký trong Giấy thanh lý trên là của ông, nhưng nội dung do ông H tự viết, ông không đọc nên không thừa nhận những nội dung trong Giấy thanh lý trên; ông là người trực tiếp mua nguyên vật liệu, và giữ lại các hóa đơn tuy nhiên, ông H đã tự ý lấy các hóa đơn này sau đó giao nộp cho Tòa án. Ông đã mua vật liệu làm nhà cho chị G với số tiền là 250.000.000 đồng có xác nhận của người bán hàng là ông Hà Văn Đ ngày 10/7/2018 (bút lục 842) không phải số tiền do ông H cung cấp cho Tòa án. Chị G đồng ý với những lời trình bày của ông D, vì việc xây dựng nhà chị đều nhờ ông D đứng ra làm hộ.

HĐXX xét thấy: Ông Hà Văn Đ xác nhận đã bán vật tư xây dựng cho ông D với số tiền 250.000.000 đồng nhưng không có hóa đơn, chứng từ kèm theo; giấy này được xác nhận ngày 10/7/2018 (bút lục 842) là 07 (bảy) năm sau khi ông D mua hàng. Còn các hóa đơn ông H cung cấp là do ông D bào giao cho ông H; người mua hàng trong hóa đơn là ông D; theo các hóa đơn này thì ông D đã mua vật liệu xây dựng tại nhà ông Đ với tổng số tiền là 235.456.000 đồng; các hóa đơn này đều được ghi bán hàng cho ông D và có ký xác nhận của chủ cửa hàng. Ngoài ra ông D còn mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng chị X, tại Biên bản xác minh ngày 03/11/2015 thấy hiện nay chị X không có mặt tại địa phương (bút lục 1010). Các hóa đơn mua hàng vật liệu xây dựng tại nhà chị X đều được ông D và ông H thừa nhận.

Ông D là người có đầy đủ năng lực hành vi D sự, khi ký Giấy thanh lý không bị ép buộc, đe dọa; các hóa đơn, chứng từ ông H cung cấp đều do ông D là người trực tiếp thanh toán tiền. Ông D cũng thừa nhận những hóa đơn do ông H cung cấp là hóa

đơn ông đã mua nguyên, vật liệu xây dựng cho ngôi nhà trên. Tuy nhiên trong 31 hóa đơn trên có 01 hóa đơn thanh toán có số tiền 4.391.000đ (bút lục 340) người mua hàng là chị G, ông H khẳng định chỉ ủy quyền cho ông D mua vật tư xây dựng. Do đó cần xác định số tiền ông H đã đưa cho ông D để mua nguyên vật liệu làm nhà là $403.352.000đ - 4.391.000đ = 398.961.000đ$. Chị G đã thanh toán số tiền mua vật tư làm nhà là 4.391.000đ.

Như vậy đã xác định được giữa ông D và ông H có tồn tại việc thanh lý ủy quyền mua vật liệu xây dựng làm nhà. Ông H đã đưa 398.961.000đ cho ông D để nhờ ông D mua nguyên vật liệu xây dựng là đúng. Ông D đã dùng số tiền ông H đưa cho để mua nguyên liệu xây ngôi nhà 3 tầng cùng các công trình khác trên thửa đất tại xóm M 1, xã M là có căn cứ (từ bút lục 330 – 358) .

Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở xác định vật liệu xây dựng ngôi nhà 03 tầng cùng các công trình khác trên thửa đất số 56-3-3 tờ bản đồ 27 diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M do ông H và chị G cùng đóng góp tiền mua. Cụ thể, ông H đóng góp 398.916.000đ, chị G đóng góp 4.391.000đ.

b) Về tiền công xây nhà và các công trình khác.

Ông H cho rằng đã trực tiếp thuê anh Nguyễn Ngọc Đ xây nhà và làm một số hạng mục phụ trợ khác; ông H ủy quyền miệng cho ông D ký hợp đồng xây dựng với anh Đ theo Bản thiết kế do ông H cung cấp; ông H là người trực tiếp thanh toán tiền công cho anh Đ là: 188.900.000đ và ngày 16/4/2012 ông H, ông D, anh Đ đã ký bản thanh lý hợp đồng xây dựng.

Ông D cho rằng, ông trực tiếp ký hợp đồng xây dựng với anh Đ, trả tiền công xây nhà cho anh Đ là 156.000.000 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu đồng) và trả tiền công của một số hạng mục khác 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) hộ chị G; việc thanh lý hợp đồng ba bên ngày 16/4/2012 là do ông H viết sẵn, ông không đọc nội dung mà chỉ ký xác nhận. Do đó, ông không đồng ý với những nội dung được ghi nhận trong bản thanh lý này.

HĐXX xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi phát sinh tranh chấp đến nay, có một số lời khai của anh Đ không thống nhất với nhau. Tuy nhiên, tại Bản tự khai, Biên bản đối chất cùng ngày 12/4/2018 (bút lục 675, 676) tại Tòa án anh Đ thừa

nhận ông H là người trực tiếp thuê anh xây dựng ngôi nhà và một số công trình khác. Ông H nhờ ông D ký hợp đồng xây dựng với anh thay cho ông H. Sau khi kết thúc công trình, anh và ông H đã thanh lý hợp đồng xây dựng ngày 16/4/2012 (bút lục 326). Anh Đ đã trực tiếp nhận tiền công từ ông H các lần như anh đã ký nhận với ông H theo các tài liệu chứng cứ mà ông H cung cấp là đúng. Tổng cộng anh đã nhận từ ông H tổng số tiền công xây nhà và các công trình khác là 188.900.000 đồng. Anh Đ khẳng định, ông D không trả tiền công xây dựng cho anh. Ông D cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh là đã thanh toán tiền công cho anh Đ với số tiền 168.000.000 đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông H là người thanh toán cho anh Đ 152.700.000 đồng tiền công xây ngôi nhà 3 tầng; 3.900.000 đồng tiền xây tường bao quanh nhà; 31.100.000 đồng tiền làm cầu thang, đá ốp, điện, bể bếp và 1.200.000đ tiền công xây cổng chính. Tổng số tiền công xây nhà và một số công trình phụ ông H đã thanh toán cho anh Đ là 188.900.000 đồng. Việc ông D cho rằng thuê anh Đ và trả tiền công cho anh Đ để xây nhà cho chị G với tổng số tiền 168.000.000đ là không có căn cứ.

c) Về hạng mục nhôm, sắt, sơn nhà:

Ông H cho rằng đã nhờ ông D thuê anh B làm các hạng mục liên quan nhôm, sắt, sơn cho ngôi nhà; ông H trực tiếp thanh lý nghiệm thu và thanh toán tiền cho anh B với tổng số tiền là 112.730.000 đồng. Ông D cho rằng đã trực tiếp thuê anh B làm các hạng mục trên và thanh toán tiền cho anh B thay cho chị G với số tiền 122.000.000đ.

HĐXX xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi phát sinh tranh chấp đến nay, có một số lời khai của anh B không thống nhất với nhau. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2018 tại Tòa án, anh B thừa nhận được ông H và chị G thuê làm các công trình liên quan đến sắt, làm cửa thủy lực, gương và sơn nhà cho ngôi nhà của chị G; quá trình làm có lần chị G thanh toán tiền cho anh, có lần ông H thanh toán tiền. Tổng số tiền anh không nhớ nhưng từng lần thanh toán đều có ký nhận với ông H và kết thúc ông H và chị G thanh lý hợp đồng với anh (bút lục 1001 đến 1002).

Ngày 10/7/2018 anh B có giấy xác nhận (bút lục 841) được ông D thuê làm một số hạng mục cho ngôi nhà của chị G với số tiền khoảng 122.000.000đ. Tuy nhiên,

giấy này lập sau khi anh B làm hơn 06 (sáu) năm; anh B xác nhận người thanh toán tiền cho anh là ông D. Giấy xác nhận này mâu thuẫn với lời khai của anh B là đã nhận tiền công từ ông H và chị G. Ngoài lời khai của ông D và anh B, ông D và ông B không có chứng cứ gì chứng minh ông D đã thanh toán tiền cho anh B.

Theo các tài liệu, chứng cứ ông H cung cấp thì, toàn bộ số tiền chi trả cho anh B đều do ông H thanh toán, anh B đã nhận tiền và ký xác nhận với ông (bút lục 308 - 318). Anh B thừa nhận những lần anh nhận tiền từ ông H đều ký nhận, các chữ ký tại các giấy thanh toán cùng số tiền trên giấy mà ông H cung cấp đúng là chữ ký của anh, đúng số tiền anh đã nhận; anh và ông H đã làm thanh lý với nhau tại phòng riêng của ông H, có chị G chứng kiến.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông H là người thanh toán tiền làm các công trình liên quan đến sắt, cửa thủy lực, gương và sơn nhà tổng số tiền là 112.730.000đ. Việc ông D, chị G, anh B cho rằng ông D là người thanh toán tiền cho anh B với số tiền 122.000.000đ là không có căn cứ.

d) Về tiền đào giếng.

Ông H, ông D, chị G và anh Ch đều thống nhất ông H đã thuê và thanh toán tiền công đào giếng + làm vòng giếng bê tông cho anh C với số tiền 11.300.000đ theo Giấy xác nhận ngày 29/6/2018 và chứng từ kèm theo (bút lục 305 - 306) như ông H cung cấp là đúng.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông H là người thanh toán tiền đào giếng trên thửa đất trên với số tiền 11.300.000đ là có căn cứ.

đ) Tiền điện, nước, xây thêm tường:

Ông H, ông D, chị G và anh T đều thống nhất ông H đã thuê và thanh toán tiền điện, nước, xây thêm tường cho anh T với số tiền 5.252.000đ phù hợp với Đơn tường trình ngày 20/8/2018 của anh T (bút lục 925 đến 926) như ông H cung cấp là đúng.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông H là người thanh toán tiền đào giếng với số tiền 5.252.000đ là có căn cứ.

e) Tiền làm mộ:

Ông H cho rằng đã nhờ ông D thanh toán tiền cho 2 tốp thợ mộc làm cầu thang gỗ, khung cửa với số tiền 72.000.000đ và khi giao cho ông H 31 chứng từ, ông D nói bị mất 02 chứng từ của 02 tốp thợ mộc nên không có để bàn giao cho ông H nên ông H không có để cung cấp cho Tòa án. Chị G cho rằng ông D thanh toán 51.300.000đ tiền làm khung cửa cho ông Đa và 34.000.000đ tiền làm trụ cầu thang cho ông T - A thay cho chị G.

HĐXX xét thấy: Số tiền làm khung cửa và trụ cầu thang ông H cho rằng đã nhờ ông D thanh toán là 72.000.000đ, ông H không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh yêu cầu này của ông là có căn cứ. Mặt khác, tại giấy thanh lý ủy quyền mua nguyên vật liệu giữa ông H và ông D không có 2 khoản này, ông H xác định không có thắc mắc gì. Trong khi, chị G cung cấp hóa đơn của cửa hàng T - A, ông D đã thanh toán 34.000.000đ tiền làm trụ cầu thang và tại giấy xác nhận ngày 10/7/2018 (bút lục 838) và Biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2018 (bút lục 1003) của ông Đ đã xác định được ông D là người thuê làm và thanh toán tiền trụ cầu thang, khung cửa với tổng số tiền là 85.300.000đ. Ông D và chị G đều xác định ông D thuê và thanh toán tiền hộ chị G.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định chị G là người thanh toán tiền làm trụ cầu thang và khung cửa cho ngôi nhà với tổng số tiền 85.300.000đ là có căn cứ.

Tổng cộng số tiền ông H và chị G đã chi để xây dựng ngôi nhà 3 tầng trên thửa đất số 56-3-3 tờ bản đồ số 27 tại xóm M 1, xã M, huyện T là 806.834.000đ. Trong đó, ông H đóng góp 717.143.000đ, chị G đóng góp 89.691.000đ. Ngoài ra, ông H và chị G còn mua sắm một số đồ dùng sinh hoạt để sử dụng trong nhà, nhưng hiện nay đều đã cũ nên chị G và ông H không yêu cầu xác định là tài sản cần chia nên HĐXX không xem xét.

Hiện nay, ông H đã cho Công ty cổ phần Kinh bắc mượn ngôi nhà đang có tranh chấp để mở văn phòng đại diện, bên mượn tài sản không phải trả thù lao. Người đại diện văn phòng đã tiến hành sửa chữa một số hạng mục nhỏ trong ngôi nhà. Tuy nhiên, ông H và bên mượn tài sản đã không yêu cầu Tòa án xác định phần giá trị của tài sản được tu bổ và không yêu cầu thanh toán nên HĐXX không xem xét.

Chị G và ông D cho rằng, chị G đã đưa 716.000.000đ cho ông D để mua vật liệu xây nhà và thanh toán tiền công cho toàn bộ nhà và công trình khác trên đất là không

có căn cứ mà chỉ có căn cứ xác định chị G đã đưa 98.961.000đ cho ông D để ông D thanh toán hộ tiền làm khung cửa và trụ cầu thang cùng một số vật liệu xây dựng. Vì: Ngoài lời khai ra, chị G và ông D thì các chứng cứ mà ông D và chị G cung cấp đều không phù hợp để chứng minh ông D đã dùng số tiền chị G đưa để mua vật liệu làm ngôi nhà đang có tranh chấp nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị G không có yêu cầu gì đối với ông D nên HĐXX không xem xét, nếu sau này phát sinh tranh chấp thì chị G có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ, việc khác.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB 541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 thuộc quyền sử dụng riêng của chị G.

Do có quan hệ tình cảm với nhau nên chị G và ông H đã cùng nhau tạo lập khối tài sản chung hợp nhất là ngôi nhà và các công trình khác trên đất của chị G. Tại thời điểm tạo lập, tài sản chung có tổng trị giá là 806.834.000đ, cụ thể: Phần đóng góp của ông H là 717.143.000đ, phần đóng góp của chị G là 89.691.000đ. Phần đóng góp của ông H là $(717.143.000đ : 806.834.000đ) = 89\%$ của tổng giá trị tài sản chung; số tiền chị G đóng góp là $(89.691.000đ : 806.834.000đ) = 11\%$ tổng giá trị tài sản chung. Do đó có đủ căn cứ xác định tài sản là ngôi nhà và các công trình khác trên đất là tài sản chung hợp nhất có thể chia của ông H và chị G.

Tại Biên bản định giá ngày 09/10/2018 của Hội đồng định giá huyện T thì, thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ 27, diện tích 280m² có giá 130.000.000đ; toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp IV xây 03 (ba) tầng có tổng diện tích 166.05m²; cổng chính, cổng phụ; 57,1m tường rào; 01 giếng nước; 142m² sân bê tông (gồm cả phần đổ bê tông cổng lên), 01 cửa thủy lực có tổng trị giá 610.932.600đ. Trong đó ông H đóng góp 89% giá trị của tài sản = 543.730.000đ; chị G đóng góp 11% giá trị của tài sản = 67.202.600đ.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/10/2018 thì trên thửa đất số 56-3-3 có các tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp IV xây 03 (ba) tầng có tổng diện tích 166.05m²; cổng chính, cổng phụ; 57,1m tường rào; 01 giếng nước; 142m² sân bê tông (gồm cả phần đổ bê tông cổng lên).

Do toàn bộ tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của chị G và ông H đều trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của chị G đã được cấp GCNQSDĐ; tài sản gắn liền với đất nếu tháo rời sẽ bị mất giá trị tài sản nên cần giao cho chị G được quyền sử dụng đất và sở hữu toàn bộ tài sản trên đất là sở hữu chung hợp nhất của chị G và ông H là phù hợp. Chị G có nghĩa vụ thanh toán cho ông H phần tài sản của ông H với số tiền là 543.730.000đ là phù hợp với Điều 224 của Bộ luật D sự năm 2005.

Tài sản chị G được quyền sử dụng và sở hữu có trị giá là 130.000.000đ + 67.202.600đ = **197.202.600đ**.

Tài sản ông H được quyền sở hữu có trị giá là **543.730.000đ**.

Về việc, chị G và ông H xây nhà trên đất trồng cây lâu năm, tại phiên tòa đại diện UBND huyện T cho rằng: Chị G và ông H đã vi phạm quy định về của Luật đất đai về sử dụng đất không đúng mục đích, tuy nhiên đến thời điểm nay vị trí chị G và ông H xây nhà đã được quy hoạch làm thổ cư nên, chủ sử dụng đất có quyền đề nghị đến cơ quan có thẩm quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

GCNQSDĐ số BB 541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 thuộc quyền sử dụng riêng của chị G hiện lưu hồ sơ, nay trả lại cho chị G là phù hợp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông H là người đã tạm ứng các chi phí trên. Theo đơn đề nghị ngày 09/10/2018 ông H tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ông H không yêu cầu Tòa án xác định phần nghĩa vụ phải chịu những chi phí này đối với các đương sự khác và không yêu cầu Tòa án quyết định trong bản án. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông H là phù hợp.

2.3. Về án phí: Ông H và chị G phải chịu án phí đối với phần tài sản mà mỗi bên được hưởng.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Bị đơn về quyền sử dụng đất được chấp nhận; về quyền sở hữu tài sản trên đất là không có căn cứ nên

không được chấp nhận.

2.4. *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 214, 217, 224 và Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 7 và danh mục được ban hành kèm theo 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi quyền sở hữu tài sản là ngôi nhà và tài sản khác trên thửa đất số 56-3-3 tờ bản đồ số 27 diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Tiến H đối với chị Hà Thị G.

2. Bác yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m², tại xóm M 1, xã M, huyện T, tỉnh Phú Thọ của ông Nguyễn Tiến H đối với ông Hà Văn D và chị Hà Thị G.

3. Xác nhận quyền sử dụng riêng hợp pháp của chị Hà Thị G đối với thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m², mục đích sử dụng: trồng cây lâu năm tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 (theo sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 09/10/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T).

Trả lại cho chị Hà Thị G 01 GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 (GCNQSDĐ có nhiều chữ viết).

Yêu cầu chị G phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất thổ cư theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Xác nhận quyền sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia của ông Nguyễn Tiến H và chị Hà Thị G đối với các tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp IV xây 03 (ba) tầng có tổng diện tích 166.05m² và các công trình khác có trên thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 có tổng trị giá là 610.932.600 đồng (sáu trăm mười triệu chín trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm đồng).

- Phần quyền sở hữu của ông H trong khối tài sản chung hợp nhất trên tính thành tiền là **543.730.000 đồng** (năm trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

- Phần quyền sở hữu của chị G trong khối tài sản chung hợp nhất trên tính thành tiền là **67.202.600 đồng** (sáu mươi bảy triệu hai trăm linh hai nghìn sáu trăm đồng).

5. Giao cho chị Hà Thị G được quyền sở hữu và sử dụng 01 ngôi nhà cấp IV xây 03 (ba) tầng có tổng diện tích 166.05m² và các công trình gắn liền với thửa đất số 56-3-3, tờ bản đồ số 27, diện tích 280m² tại xóm M 1, xã M, huyện T có GCNQSDĐ số BB541995 đứng tên Hà Thị G do UBND huyện T cấp ngày 26/7/2010 có tổng trị giá là **740.932.600 đồng** (trong đó: trị giá nhà và tài sản gắn liền với đất là 610.93.600đ, trị giá đất là 130.000.000đ).

6. Buộc chị Hà Thị G phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là **543.730.000 đồng** (năm trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng chị G 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí: Ông Nguyễn Tiến H phải nộp 27.186.500 đồng (hai mươi bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông H đã nộp 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu số AA/2016/0000727, ngày 02/11/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện T. Ông H còn phải nộp 7.186.500 đồng (bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm đồng) án phí.

Chị Hà Thị G phải nộp 9.860.100 đồng (chín triệu tám trăm sáu mươi nghìn một trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

9. 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Hồng Mai

