TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **137**/2024/DS-PT
Ngày: 21/5/2024
V/v: "Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và Yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hương

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16, 17, 20 và 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: "*Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và Yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 2 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 192/2024/QĐ-PT ngày 27/3/2024; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 339/TB-TA ngày 26/4/2024 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Võ C**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, tổ A, ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1981. (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/12/2020) (Vắng mặt)

Địa chỉ: Hẻm G, tổ G, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thụy N**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số G, đường số B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1989. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/4/2021) (Vắng mặt)

Địa chỉ: P, S8, S M, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà **Đặng Thị Thúy H**, sinh năm 1979. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/12/2023) (Có mặt)

Địa chỉ: A Chung cư T, đường F, T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bà Trần Thị L đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Minh S và bà Võ Thị N1 có 06 người con gồm: Nguyễn Võ C, sinh năm 1973; Nguyễn Võ T, sinh năm 1974; Nguyễn Võ Doanh T1, sinh năm 1983; Nguyễn Thụy P, sinh năm 1976; Nguyễn Thụy N, sinh năm 1978 và Nguyễn Thụy M, sinh năm 1983.

Trước đây gia đình ông sinh sống tại tỉnh Tiền Giang. Sau đó, bán đất ở Tiền Giang đến Đồng Nai mua đất lập nghiệp. Do khi đó chưa quen biết ai nên đã giao cho con gái là Nguyễn Thụy N nhờ anh Võ Phước Huy Q1 là bạn của N cũng là con nuôi của cha mẹ ông nhờ tìm đất để mua, cha mẹ ông giao tiền bán đất cho bà N để bà N giao cho anh Q1 mua đất giùm (ông C chỉ nghe mẹ ông nói lại là giao cho N 40 cây vàng).

Do gia đình rất tin tưởng anh Q1 nên nhờ anh Q1 đứng tên khi mua đất. Tháng 12/1996, anh Q1 đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Hữu T2 diện tích đất 37.998m^2 gồm các thửa 1137, 1138, 1139, 927, 928, 929, 1136, tờ bản đồ số 02 tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đến tháng 03/1997, cả gia đình đã chuyển khẩu từ tỉnh Tiền Giang lên ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai sinh sống trên phần đất anh Q1 đã mua cho gia đình ông. Ông C cùng ba mẹ ông đã tiến hành xây dựng cất chòi, nhà cửa, cải tạo đất đai để làm vườn, nuôi trồng hoa màu và cây lâu năm.

Đến tháng 09/1999, mẹ ông bị bệnh qua đời nên các anh em trong gia đình; trong đó có Thụy N khuyên nên bán miếng vườn này với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), để quay trở về quê Tiền Giang. Nhưng ông và cha ông không đồng ý, quyết bám trụ để lập nghiệp. Cuối cùng gia đình quyết định ở lại, ông tiếp tục cải tại đất trồng trọt, chăn nuôi trại gà.

Đến tháng 04/2000, anh Q1 đã làm thủ tục chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho Thụy N đứng tên (gia đình không ai biết). Một thời gian sau mới nghe N báo đã sang tên đất cho N, từ trước đến nay do gia đình rất tin tưởng em N nên rất yên tâm vì tài sản đã do người nhà đứng tên.

Ông C xác định ông là người trực tiếp canh tác đất cùng với cha mẹ là chính, các anh em khác chỉ phụ giúp. Đến năm 2010, do nhà lợp lá xuống cấp gia đình ông C tiến hành xây căn nhà cấp 4, diện tích 220m^2. Cũng trong năm 2010 em gái ông Nguyễn Thụy P cũng xây dựng căn nhà cấp 4 kế bên, có diện tích khoảng 120m^2. Còn bà N do đi học, lâu lâu mới về thăm gia đình sau đó còn đi làm ăn xa và đi xuất ngoại mấy năm, rồi lập nghiệp trên S. Đến năm 2014, bà N đã chuyển hộ khẩu lên thành phố Hồ Chí Minh sinh sống.

Khoảng tháng 03/2020, ông C dự định sửa lại nhà và xây dựng thêm trại gà để kiếm thêm thu nhập, nhưng bà N không đồng ý đã làm đơn ra xã L không cho ông C xây dựng trại gà và sửa chữa nhà, bà N nói rằng đây là đất chị nhận chuyển nhượng của anh Q1 không phải đất của cha mẹ. Ông C cho rằng: Do gia đình tin tưởng bà N nên để bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm giấy tờ gì. Tuy nhiên, ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đất của cha mẹ nên ngày 30/6/2023, ông đã làm đơn rút yêu cầu chia thừa kế.

Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu chia công sức đóng góp của ông trong việc tôn tạo, gìn giữ, quản lý đất với số tiền là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) và yêu cầu bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình của ông đã xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá số 618/CT-THM ngày 13/7/2021 của Công ty cổ phần T9. Ngoài ra, ông còn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà N chia cho ông một phần đất để ông cất nhà ở, ổn định cuộc sống (vì ông không có nơi ở nào khác).

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Q đại diện trình bày:

Gia đình bà N trước đây sống ở Tiền Giang hoàn cảnh rất khó khăn nên năm 1997, gia đình bà N chuyển đến xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai để sinh sống

và ở nhờ trên phần đất của ông Nguyễn Phước Huy Q2. Năm 1999, mẹ bà N qua đời. Năm 2003, bà N làm ăn có tiền mua lại phần đất của ông Q2 gồm các thửa 927, 928, 929, 1136, 1137, 1138, 1139, tờ bản đồ số 02, có diện tích 37.998m^2, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2000 đứng tên ông Nguyễn Phước Huy Q2. Đến ngày 27/4/2004, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958920 đối với phần diện tích đất nêu trên (nay thuộc thửa đất số 249, 140; tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527176, BD527177 do UBND huyện L cấp ngày 28/3/2011 đứng tên bà Nguyễn Thụy N).

Năm 2008, bà N xây nhà cấp 4 trên một phần đất này để cho cha chị ở. Đến năm 2011, thì cha chị chuyển về quê ở Tiền Giang sinh sống.

Từ sau khi mẹ chị mất, chị phải càng đáng, lo liệu cuộc sống cho cha cùng tất cả 05 anh em còn lại trong gia đình. Anh Nguyễn Võ C là anh trai lớn trong nhà, không chịu làm ăn thường xuyên ăn chơi cờ bạc, rượu chè, vay nặng lãi của xã hội đen để tiêu xài, chị đã nhiều lần phải trả nợ thay cho anh C số tiền hàng tỷ đồng. Không những thế anh C còn dự định cho thuê đất của chị mà không hỏi ý kiến chị, tự ý phá dỡ tường rào, gọi người khác vào mua bán đất của chị, sự việc này chị phải nhờ cơ quan công an giải quyết.

Bà N xác định thửa đất số 249, 140; tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là của bà N, mua lại của ông Nguyễn Phước Huy Q2 để cho cha ở và tạo điều kiện cho anh em trong gia đình sinh sống; trong đó có gia đình ông C. Gia đình chị bỏ quê lên Đồng Nai sinh sống từ năm 1997 khi đó hoàn cảnh còn rất khó khăn, đến lúc mẹ chị mất thì kinh tế gia đình do một mình bà N lo. Cha mẹ chị không có tài sản để lại nên không có việc mẹ bà N đưa cho bà N 40 cây vàng để mua đất như ý kiến trình bày của anh C.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ C thì chị không đồng ý, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đối với Bản đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L1 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T9 Mới phát hành bà N không đồng ý vì bà N xác định toàn bộ tài sản anh C tranh chấp là của bà N, nhưng bà N cũng không yêu cầu đo vẽ và thẩm định lại.

Tại bản tự khai ngày 19/01/2021 chị Nguyễn Thụy P trình bày:

Trước đây, gia đình chị sinh sống tại tỉnh Tiền Giang, gia đình đông anh em, hoàn cảnh rất khó khăn. Năm 1997, gia đình chị chuyển đến xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai để sinh sống và ở nhờ trên phần đất của ông Nguyễn Phước Huy Q2. Sau đó, năm 2003 em gái chị là Nguyễn Thụy N mua lại phần đất này của ông Q2 để giúp đỡ cho gia đình, anh em có nơi ở ổn định, trú nắng trú mưa. Mẹ chị là Bà Võ Thị N1 mất vào năm 1999, khi mất không để lại tài sản gì, chị khẳng định đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thụy N.

Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Võ C là không có căn cứ trái đạo đức, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành bác bỏ đơn của anh Nguyễn Võ C.

Chị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2021 chị Nguyễn Thụy M trình bày:

Anh em chị sinh ra trong một gia đình nghèo, đông con, ba mẹ chị làm nông chạy ăn cho con cái từng ngày là việc hết sức khó khăn đến nỗi dòng họ nội ngoại không dám đến gần sợ lây cái nghèo cho họ. Sống trong cảnh tủi nhục ba mẹ chị quyết định ra đi đến nơi khác sinh sống lập nghiệp. Anh Nguyễn Võ C được cha mẹ yêu thương và ưu ái nhiều hơn các người con còn lại. Vì vậy mà anh C muốn gì được lấy, đến nay anh đã 50 tuổi nhưng không có nghề nghiệp gì, con cái của anh cũng do bà Nguyễn Thụy N nuôi dưỡng và cho ăn học. Do đó, việc anh C đòi quyền lợi, trên mảnh đất của bà Nguyễn Thụy N là không có căn cứ, trái đạo đức, trái với pháp luật. Chị khẳng định đây là tài sản của bà N mồ hôi nước mắt mà có được.

Chị M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 15/3/2020 anh Nguyễn Võ Danh T3 trình bày:

Về nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thụy N đứng tên giùm gia đình vào năm nào anh không nhớ, gia đình anh chuyển từ Tiền Giang đến xã L lập nghiệp năm 1996 và chuyển hộ khẩu cả gia đình đến phần đất từ năm 1996. Anh xác định yêu cầu khởi kiện của anh C là chính đáng, anh yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C vì phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có anh, anh C và anh Nguyễn Võ T sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Anh T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 15/3/2020 anh Nguyễn Võ T trình bày: Anh thống nhất lời khai của anh T3 về nguồn gốc đất, thời gian sinh sống và yêu cầu của anh C.

Anh T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2021, ông Nguyễn Minh S trình bày:

Trước đây, gia đình tôi sinh sống tại tỉnh Tiền Giang, gia đình đông con, hoàn cảnh rất khó khăn. Năm 1997, gia đình tôi chuyển đến xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai để sinh sống và ở nhờ trên đất của ông Nguyễn Phước Huy Q2; sau đó đến năm 2003, con gái ông là bà Nguyễn Thụy N mua lại phần đất này của ông Q2 để cho gia đình, anh em con cháu có nơi ở ổn định, trú nắng trú mưa, vợ ông là bà Võ Thị N2 mất vào năm 1999, khi mất không để lại tài sản gì, và ông khẳng định đây là tài sản riêng của bà Nguyễn Thụy N, đến năm 2011 vì tuổi già nên ông chuyển về Tiền Giang sinh sống cũng là để chăm lo mồ mả tổ tiên từ đó đến nay.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 25/01/2021, ông Nguyên Minh S1 lại trình bày:

Ông hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của con trai ông là Nguyễn Võ C. Nguồn gốc đất: là do vợ chồng ông tích góp, bán hết đất đai nhà cửa ở quê Tiền Giang để lên Đồng Nai lập nghiệp. Vào khoảng tháng 07 năm 1996, vợ ông có đưa cho con gái ông mua đất để nhờ bạn nó, cũng là con nuôi của gia đình là ông Nguyễn Phước Huy Q2 đứng tên. Mọi giao dịch liên quan đến đất đai do Thụy N và ông Huy Q2 đứng ra lo liệu. Do điều kiện ở xa, hơn nữa cả gia đình xác định lên tỉnh Đồng nai lập nghiệp, nên sẽ chuyển hộ khẩu đến nơi ở mới; vì vậy người thích hợp để gia đình nhờ đứng tên là con nuôi Nguyễn Phước Huy Q2. Đến năm 1997, cả gia đình cắt hộ khẩu chuyển lên xã L, tỉnh Đồng Nai sinh sống. Có xây dựng căn nhà tạm để sinh sống.

Đến tháng 09/1999, vợ ông qua đời, gia đình buồn chán nên các con tôi trong đó có Thụy Nhi khuyên nên bán miếng vườn này với giá 500.000.000 đồng, để quay trở về quê Tiền Giang sinh sống. Nhưng ông và con trai cả là C không đồng ý, quyết bám trụ để lập nghiệp. Vì đã quyết định đi xa xứ, giờ chưa gì hết quay về thì không được. Cuối cùng gia đình ông quyết định ở lại tiếp tục cải tạo đất trồng cây. Đến tháng 04/2000, ông Huy Q2 đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho Thụy N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nghĩ N đứng tên là ông yên tâm nhất (do ông rất tin tưởng N).

Nhưng nay, N lại làm đơn tố cáo đuổi C ra khỏi nhà. Sự việc trên gây cú sốc lớn cho ông. Khiến tuổi già sức yếu, bệnh càng thêm nặng. Nay bằng chính văn bản này, ông tha thiết đề nghị quý Tòa xem xét để giải quyết theo nguyện vọng như đơn khởi kiện của Nguyễn Võ C, để ông có chết cũng an lòng.

Tại bản tự khai ngày 08/11/2022, người làm chứng anh Trần Thanh T4 trình bày:

Vào năm 2004, anh Nguyễn Võ C có thuê anh xây dựng tường rào và năm 2010 thì xây nhà, anh có phụ làm nhà. Tiền công do anh Nguyễn Võ C trực tiếp cho trả cho anh và mọi người.

Anh T4 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2023, người làm chứng anh Võ Văn A trình bày:

Anh là hàng xóm của anh Nguyễn Võ C, theo anh biết anh C cùng cha mẹ và các em của anh sinh sống trên phần đất tranh chấp từ năm 1997 đến nay. Vào năm 2005, anh C là người trực tiếp thuê, trả tiền công thợ cho anh và một số anh em khác. Đến năm 2010, anh C tiếp tục xây dựng nhà, anh C cũng là người đứng ra mua vật tư rồi thuê thợ xây dựng;

Anh A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2023, những người làm chứng anh Nguyễn Văn H1, Phan Văn S2, Trần Minh T5 trình bày: Thống nhất thời gian, những người sống trên đất và người trực tiếp thuê xây hàng rào, xây nhà và trả công như lời trình bày của anh Võ Văn A.

Các anh đều có đơn xin giải quyết vắng mặt.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành tuyên xử:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ C về việc " *Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất* " với bà Nguyễn Thụy N.

Buộc bà Nguyễn Thụy N phải trả công sức, bảo quản giữ gìn đất cho ông Nguyễn Võ C số tiền 7.000.000.000đồng (Bảy tỷ đồng) và giá trị tài sản trên đất là 1.360.832.610 đồng. Tổng cộng: 8.360.832.610 đồng (Tám tỷ ba trăm sáu mươi triệu tám trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm mười đồng).

Bà N được toàn quyền sử dụng công trình xây dựng trên đất gồm: Nhà ở gia đình 1, nhà kho, nhà vệ sinh, tường rào, cổng rào, đường đi, đường đi bộ, bể nước, giếng khoan theo Chứng thư thẩm định giá số 618/CT-THM ngày 13/7/2021của Công ty cổ phần T9 Mới.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lệ phí, án phí, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 02/8/2023, bà Nguyễn Thụy N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; Ngày 25/10/2023 bà Nguyễn Thị N3 có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thụy N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy:

Về quan hệ pháp luật: ông C yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu chia công sức đóng góp của ông C trong việc tôn tạo, gìn giữ, quản lý đất của bà N với số tiền là 7.000.000.000 đồng và yêu cầu bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình của ông C xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2 của bà Nguyễn Thụy P) theo Chứng thư thẩm định giá số 618/CT-THM ngày 13/7/2021 của Công ty cổ phần T9 Mới do đó quan hệ pháp luật tranh chấp phải là "Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và Yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất".

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: Năm 2003, bà Nguyễn Thụy N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước Huy Q2 gồm các thửa 927, 928, 929, 1136, 1137, 1138, tờ bản đồ số 02, có diện tích 37.905m^2, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2000 đứng tên ông Nguyễn Phước Huy Q2. Ngày 27/4/2004, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958920 đối với phần diện tích đất nêu trên, sau khi cấp đổi nay là thửa 249, 140 tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527176, BD527177 do UBND huyện L cấp ngày 28/3/2011 đứng tên Nguyễn Thụy N. Ông C không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N mà chỉ yêu cầu được chia công sức đóng góp của ông C trong việc tôn tạo, gìn giữ, quản lý đất với số tiền là 7.000.000.000 đồng và yêu cầu bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình của ông C xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá.

Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/ALhấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ C về việc "Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất " với bà Nguyễn Thụy N: buộc bà Nguyễn Thụy N phải trả công sức, bảo

quản giữ gìn đất cho ông Nguyễn Võ C số tiền 7.000.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 1.360.832.610 đồng, tổng cộng: 8.360.832.610 đồng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/ALchấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ bởi lẽ: Án lệ số 02/2016/AL đề cập đến việc xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ. Trong vụ án này, bà N là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nhờ ông C đứng tên hộ, ông C cũng không tranh chấp quyền sử dụng đất của bà N, bà N cũng là người sinh sống trên đất và quản lý đất đến năm 2014 mới chuyển lên thành phố Hồ Chí Minh nên không có căn cứ cho rằng bà N đã nhờ ông C đứng tên hộ và quản lý quyền sử dụng đất.

Ông C đề nghị thanh toán công sức cải tạo, giữ gìn phần đất tranh chấp nhưng trong thời gian từ năm 1997 đến năm 2018 theo ông C trình bày ông đã được sinh sống, làm việc và canh tác trên đất, đã khai thác đất để hưởng hoa lợi, lợi tức từ phần đất này mà không phải chịu chi phí thuê mướn đất thuộc quyền sử dụng của bà N. Như vậy, ông C đã được hưởng lợi từ đất trong một thời gian nhất định là đã có lợi cho ông C, do đó không có căn cứ để xem xét tính thêm công sức giữ gìn, cải tạo đất của ông C đối với quyền sử dụng đất của bà N.

Đối với yêu cầu của ông C đề nghị bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá nhận thấy: tại giai đoạn sơ thẩm những người làm chứng là ông T4, ông A, ông H1, ông S2, ông T5 là những người làm nghề thợ xây và hàng xóm của gia đình ông C xác định ông C là người thuê xây nhà cũng như xây tường rào bao quanh diện tích đất cũng là người trả tiền thuê nhân công và trả tiền nguyên vật liệu trong quá trình xây dựng công trình trên đất. Người đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng bà N có gửi tiền cho ông S1 (là bố của bà N và ông C) để ông S1 chi tiêu một phần còn một phần để ông C xây nhà và các công trình trên đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho lời khai của mình. Tại cấp phúc thẩm, bà N cung cấp được lời khai của những người làm chứng là ông Phạm Văn H2 (người bán vật liệu xây dựng cho ông S1) và ông Phạm Văn H3

(thợ xây) xác định bà N là người trả tiền vật liệu xây dựng và tiền công cho thợ để xây dựng nhà và hàng rào. Như vậy, cả ông C và bà N đều có người làm chứng đứng về phía mình để xác định các công trình xây dựng trên đất là do mình xây dựng (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P). Đối với những anh chị em trong gia đình thì bà Nguyễn Thụy P, Nguyễn Thụy M đứng về phía bà N; ông Nguyễn Võ Danh T3, Nguyễn Võ T đứng về phía ông C. Ngoài những lời khai trên của những người làm chứng thì không còn chứng cứ nào khác để xác định ai là người thật sự bỏ tiền ra để xây dựng các công trình trên đất, do đó, xác định cả ông C và N đều có công sức đóng góp đối với các công trình xây dựng này (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P), vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, buộc bà N phải thanh toán ½ giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông C (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P) theo Chứng thư thẩm định giá và bà N được sở hữu toàn bộ công trình xây dựng trên đất (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P).

Như vậy, kháng cáo của bà N đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần.

Từ những phân tích trên, đề xuất:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thụy N.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ C về việc *"Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và Yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất"* với bà Nguyễn Thụy N: Buộc bà Nguyễn Thụy N phải thanh toán ½ giá trị tài sản trên đất (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P) cho ông C theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn; làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị L đã được Tòa án

triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Năm 2003, bà Nguyễn Thụy N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước Huy Q2 gồm các thửa 927, 928, 929, 1136, 1137, 1138, tờ bản đồ số 02, có diện tích 37.905 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2000 đứng tên ông Nguyễn Phước Huy Q2. Ngày 27/4/2004, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958920 đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên, sau khi cấp đổi nay là thửa 249, 140 tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527176, BD527177 do UBND huyện L cấp ngày 28/3/2011 đứng tên Nguyễn Thụy N.

Nguyên đơn ông C yêu cầu chia công sức quản lý, giữ gìn đất đối với diện tích đất bà N được cấp giấy nêu trên với số tiền 7 tỷ đồng và yêu cầu bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình của ông C xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá số 618/CT-THM ngày 13/7/2021 của Công ty cổ phần T9. Ngoài ra, ông C không còn nơi ở nào khác nên đề nghị Tòa án yêu cầu bà N cho ông một phần đất để cất nhà ở, ổn định cuộc sống.

Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thụy N hội đồng xét xử nhận thấy:

*** Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:** Năm 2003 bà Nguyễn Thụy N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phước Huy Q2 gồm các thửa 927, 928, 929, 1136, 1137, 1138, tờ bản đồ số 02, có diện tích 37.905m^2, tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 27/4/2000 đứng tên ông Nguyễn Phước Huy Q2. Ngày 27/4/2004, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 958920 đối với toàn bộ diện tích đất nêu trên, sau khi cấp đổi nay là thửa 249, 140 tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527176, BD527177 do UBND huyện L cấp ngày 28/3/2011 đứng tên Nguyễn Thụy N. Ông C không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N mà chỉ yêu cầu được chia công sức đóng góp của ông C trong việc tôn tạo, gìn giữ, quản lý đất với số tiền là 7.000.000.000 đồng và yêu cầu bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình của ông C xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá.

Trong vụ án này, bà N là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nhờ ông C đứng tên hộ, ông C

cũng không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà N, bà N cũng là người sinh sống trên đất và quản lý đất đến năm 2014 mới chuyển lên thành phố Hồ Chí Minh nên không có căn cứ cho rằng bà N đã nhờ ông C đứng tên hộ và quản lý quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/ALchấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C là không chính xác. Bởi bản chất của Á lệ số 02/2016/AL đề cập đến việc xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp đối với loại việc này thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ. Trong vụ án này, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Năm 2003, bà N là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ ông Q2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà N năm 2004 và bà sinh sống trực tiếp trên đất đến năm 2014 mới chuyển đi thành phố Hồ Chí Minh, bà N không thừa nhận nhờ ông C trông coi, giữ gìn cải tạo phần diện tích đất trên, ông C cũng không cung cấp được tài liệu, giấy tờ nào chứng minh việc bà N có nhờ ông trông coi, giữ gìn cải tạo các thửa 249, 140 tờ bản đồ số 12, xã L. Mặt khác, theo ông C trình bày ông đã được sinh sống, làm việc và canh tác trên đất, đã khai thác đất để hưởng hoa lợi, lợi tức từ phần đất này mà không phải bỏ ra chi phí để thuê mướn đất canh tác. Như vậy, cho thấy ông C là người được hưởng lợi từ việc canh tác đất trong một thời gian dài là đã có lợi cho ông C.

Tại cấp phúc thẩm, bà N có cung cấp bổ sung bản tường trình của ông Nguyễn Văn B là tổ trưởng tổ nhân dân số 15, ấp Đ, xã L; Bản tường trình và cam kết của chị Trương Thị Mai T6 là con gái của ông C, cụ thể:

Tại Bản tường trình của ông Nguyễn Văn B có ghi "…..*Con trai lớn của ông T7 (cha ông C, bà N) là ông Nguyễn Võ C tên thường gọi là (H4) thường xuyên rủ rê tụ tập thanh niên ở xã N, cờ bạc làm mất an nịnh trật tự. Năm 1999 thì bà T7 (mẹ ông C, bà N) mất, cả gia đình chính thức ở lại vườn cây. Đến năm 2013 ông T7 không còn sinh sống ở đây nữa (ấp Đ), cậu (H4) cũng về bên vợ tại khu B, ấp P, xã L sinh sống nhưng vẫn thường xuyên lui tới khu này tụ tập nhậu nhẹt, đá gà*."

Bản tường trình và cam kết của chị Trương Thị Mai T6 có ghi: *"... Bản thân cha tôi từ khi sinh tôi ra đến ngày hôm nay hoàn toàn không có khả năng*

nuôi và dạy dỗ tôi với một người như cha tôi, tôi khẳng định rằng ông không có khả năng tài chính để xây dựng nhà cửa và phụng dưỡng ông nội tôi. Ngoài ra ông còn vay tiền của nhiều người, không có khả năng chi trả và nhiều lần bị chủ nợ uy hiếp người thân trong gia đình làm cho cuộc sống của chúng tôi không được yên ổn nên cô tôi đứng ra trả nợ cho ông….".

Như vậy, lời trình bày của ông B là tổ trưởng dân phố, chị Mai T6 là con gái ruột ông C phù hợp một phần lời khai, chứng cứ do phía bị đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích trên không có căn cứ để xem xét chia công sức giữ gìn, cải tạo đất của ông C đối với quyền sử dụng đất của bà N.

* Đối với yêu cầu của ông C đề nghị bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá nhận thấy: Tại cấp sơ thẩm những người làm chứng là ông T4, ông A, ông H1, ông S2, ông T5 là những người làm nghề thợ xây và hàng xóm của gia đình ông C xác định ông C là người thuê xây nhà cũng như xây tường rào bao quanh diện tích đất, cũng là người trả tiền thuê nhân công và trả tiền nguyên vật liệu trong quá trình xây dựng công trình trên đất.

Tại cấp phúc thẩm, bà N cung cấp được lời khai của những người làm chứng là ông Phạm Văn H2 (người bán vật liệu xây dựng cho ông S1) và ông Phạm Văn H3 (thợ xây) xác định bà N là người trả tiền vật liệu xây dựng và tiền công cho thợ để xây dựng nhà và hàng rào. Như vậy, cả ông C và bà N đều có người làm chứng đứng về phía mình để xác định các công trình xây dựng trên đất là do mình xây dựng (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P). Tuy nhiên ông Đặng Hữu T8 (nguyên cán bộ công an huyện L) là con nuôi của gia đình ông Nguyễn Minh S xác định bà N là người chi trả toàn bộ số tiền để xây dựng các công trình, trong đó có lúc bà N bận thì chính ông là người thay mặt trả tiền cho các thợ xây.

Đối với những anh chị em trong gia đình thì bà Nguyễn Thụy P, Nguyễn Thụy M đứng về phía bà N; ông Nguyễn Võ Danh T3, Nguyễn Võ T đứng về phía ông C, đối với lời khai của ông Nguyễn Minh S trước sau không thống nhất do vậy không có căn cứ để xem xét. Ngoài những lời khai trên của những người làm chứng thì không còn chứng cứ nào khác để xác định ai là người thật sự bỏ tiền ra để xây dựng các công trình trên đất. Theo lời trình bày của người đại diện bị đơn thì toàn bộ diện tích xây dựng các công trình trên đất là do bà N chi trả.

Xét thực tế khách quan để xây dựng được khối lượng công trình trên đất như trên cần có nhiều tiền, ông C cho rằng ông là người bỏ tiền ra xây dựng các công trình trên đất (trừ nhà ở của bà Nguyễn Thụy P); tuy nhiên như đã phân tích ở trên (lời trình bày của ông B - Tổ trưởng dân phố; của chị Mai T6 – con gái ruột ông C) thì ông C là người không có công việc làm ổn định, không có nguồn thu nhập (chưa kể còn hay uống rượu, cờ bạc, không chịu lao động) thì không thể có nguồn tiền lớn để xây dựng các công trình trên đất như đã nêu. Mặt khác, theo lời trình bày của người đại diện bị đơn thì toàn bộ các công trình trên đất hiện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527176; 527177 cấp ngày 28/3/2011 cho bà Nguyễn Thụy N) do xây dựng trên đất nông nghiệp (chưa có đất thổ cư) và còn có khả năng bị chính quyền địa phương buộc tháo dỡ.

Trong khi đó bà N cung cấp tài liệu thể hiện: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (công ty trách nhiệm hữu hạn H5 trở lên) "Công ty TNHH T10" đăng ký lần đầu ngày 08/10/2003 do bà N làm giám đốc. Như vậy, lời trình bày của bà N về việc bà là người có thu nhập, có nguồn tiền gửi tiền về cho ông S (cha của bà N, ông C) để xây dựng các công trình trên đất là có cơ sở để xem xét.

Do vậy đối với yêu cầu của ông C đề nghị bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2) theo Chứng thư thẩm định giá là không có cơ sở để chấp nhận.

* Về quan hệ pháp luật: ông C yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu chia công sức đóng góp của ông C trong việc tôn tạo, gìn giữ, quản lý đất của bà N với số tiền là 7.000.000.000 đồng và yêu cầu bà N phải thanh toán toàn bộ giá trị công trình của ông C xây dựng trên đất (trừ nhà gia đình số 2 của bà Nguyễn Thụy P) theo Chứng thư thẩm định giá số 618/CT-THM ngày 13/7/2021 của Công ty cổ phần T9. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp phải là "Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và Yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất". Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất" là chưa đầy đủ, cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất".

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông C phải chịu 260.944.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản (ông C đã nộp xong).

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thụy N.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Võ C về việc *"Yêu cầu chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn đất và yêu cầu thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất".*

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Võ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.360.000 đồng (được khấu trừ 57.500.000 đồng tạm ứng án phí ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0005192 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai). Ông C tiếp tục phải nộp án phí dân sự sơ thẩm còn lại số tiền là 58.860.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông C phải chịu 260.944.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản (ông C đã nộp xong).

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thụy N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại bà N 300.000 đồng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0007977 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Lê Hồng Hương