

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 238/2023/DS-PT
Ngày 21-6-2023
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 21 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 253/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: số B, X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số G, đường số I, cư xá R, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ja P, sinh năm 1998; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi hoặc bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1996; địa chỉ: đội A, thôn T, xã X, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Bà Ja P và bà T1 cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023), bà Ja P và bà T1 có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bạch T2 – Luật sư của Công ty TNHH MTV H3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1958; địa chỉ: số B, X, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Thái H, sinh năm 1974; địa chỉ: số E, đường số A, khu H, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: số B, X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Phạm Tú U, sinh năm 1962; địa chỉ: số E, ngõ C, đường X, quận B, Thành phố Hà Nội, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Mộng Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: số G, đường số I, cư xá R, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1973; địa chỉ: số D, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Bích T4, sinh năm 1983; địa chỉ: số I, L, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T và ông T3 là hai anh em ruột, khoảng năm 1998, ông T và ông T3 cùng thỏa thuận miệng, ông T3 sẽ bỏ tiền để mua đất và nhờ ông T đứng tên giúp, anh em cùng nhau sử dụng, (do thời gian đó ông T3 là người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài). Theo thỏa thuận trên, ông T với ông T3 cùng liên hệ để mua đất. Tháng 8 năm 1999, ông T đứng tên ký kết hợp đồng sang nhượng đất thổ cư Khu dân cư A với ông Nguyễn Văn S, đất thuộc lô B2; ô 13, 14, chiều dài 28m, chiều rộng 20m có diện tích 560m² với giá 97.000.000 đồng (số tiền trên là của ông T3 gửi về cho ông T mua). Nguồn gốc đất trên thuộc đất đền bù tái định cư của Công ty B nên chưa có giấy chủ quyền, nhiều năm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến năm 2008, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Văn T. Phần đất trên hiện nay thuộc thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất không có tài sản gì. Đến năm 2010, ông T3 yêu cầu ông T làm hợp đồng tặng cho mẹ là bà Phạm Thị Đ1 (nay đã chết) đứng tên giùm cho ông T3. Sau đó, bà Đ1 có chuyển nhượng lại cho ông T3 đứng tên vào tháng 3/2016. Ông T xác định khi mẹ là bà Đ1 và ông T3 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T vẫn là người đứng ra trông coi, quản lý, giữ gìn đất và tài sản trên đất bình thường từ năm 1999 đến nay.

Trong quá trình quản lý đất năm 2002, ông T có xây dựng 30 căn phòng trọ, trong đó tiền ông T3 bỏ ra xây dựng là 15 căn và tiền của ông T bỏ ra xây dựng là 15 căn. Phần nhà trọ của ông T là hai dãy nhà trọ thuộc số 14B2; phần nhà trọ của ông T3 cũng có hai dãy thuộc số 13B2. Ông T là người trực tiếp thu tiền nhà trọ và lo mọi chi phí cho việc kinh doanh nhà trọ. Tiền thu nhà trọ hàng tháng sau khi trừ các chi phí, số tiền còn lại của 30 căn phòng trọ chia đôi, ông T và ông T3 mỗi người 50%.

Năm 2016, ông T có sửa chữa lại toàn bộ 15 căn phòng trọ do ông T bỏ tiền xây dựng.

Việc kinh doanh nhà trọ bắt đầu kinh doanh từ năm 2002 đến hết tháng 3/2022, đối với dãy trọ của ông T. Dãy nhà trọ của ông T3 chỉ kinh doanh được từ năm 2002 đến hết năm 2015, từ năm 2016 đến tháng 3/2022, không kinh doanh được do bị ngập nước, nhà trọ xuống cấp. Từ tháng 4/2022 đến nay, các phòng trọ không kinh doanh được do người của ông T3, ông H1 đã đuổi hết mọi người đang thuê trọ không cho thuê tiếp.

Quá trình quản lý đất ông T đã đầu tư xây dựng 15 căn phòng trọ trên đất thuộc số 14B2, năm 2016, có sửa chữa lại. Ngoài ra, ông đã bỏ công sức trông coi, quản lý đất, bỏ mọi chi phí để thực hiện các thủ tục hành chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng các loại thuế,... Hiện nay các giấy tờ liên quan đến việc kinh doanh nhà trọ ông T không còn lưu giữ.

Giá thuê phòng trọ ông T không nhớ rõ, ông T chỉ nhớ tiền thuê trọ cứ tăng dần, từ năm 2010, giá thuê khoảng 500.000 đồng đến 600.000 đồng/tháng và tăng dần đến nay là 900.000 đồng đối với dãy trọ của ông T. Dãy trọ của ông T3 giá rẻ hơn, hiện nay chỉ khoảng từ 500.000 đồng đến 600.000 đồng/tháng, do bị ngập nước, phòng cũ và xuống cấp.

Ngày 17/10/2014, gia đình ông T gồm ông T, vợ ông T, ông T3, vợ ông T3, ông H2, ông D cùng họp gia đình có lập biên bản họp gia đình cùng thống nhất: ông T3 thống nhất giao cho ông T tiếp tục kinh doanh nhà trọ đến hết năm 2014 nhưng hết năm 2014 thì ông T3 không có ý kiến gì nên ông T vẫn tiếp tục kinh doanh phòng trọ đến tháng 3/2022.

Nay ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Buộc ông Nguyễn Văn T3 phải hoàn trả tiền chi phí xây dựng 15 căn phòng trọ và các tài sản tạm tính với số tiền 425.000.000 đồng nay theo giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/6/2022 là 662.769.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn T3 chia công sức tôn tạo, quản lý, làm tăng giá trị đất 22 năm tạm tính là 5.951.500.000 đồng (nay tính đúng là 6.380.638.000 đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T3 trả tiền điện tháng 3/2022 là 2.115.000 đồng, tiền nước 1.709.000 đồng, tổng cộng 3.824.000 đồng. Tiền thuê phòng trọ bị thất thu tạm tính từ tháng 4/2022 đến tháng 7/2022 mỗi tháng 900.000 đồng x 14 phòng là 50.400.000 đồng (tính đến nay là 10 tháng = 126.000.000 đồng).

- Yêu cầu ông T3 chấm dứt hành vi xúc phạm, chửi bới, nhục mạ, hăm dọa,... Yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần với số tiền 10.000.000 đồng (do hăm dọa, khủng bố tinh thần ông T).

- Buộc ông Nguyễn Văn T3 phải thanh toán các khoản phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp là 33.146.349 đồng và tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến năm 2021 là 2.082.416 đồng. Tổng cộng 35.228.765 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T rút lại một phần yêu cầu kháng cáo và chỉ kháng cáo về việc buộc ông Nguyễn Văn T3 chia công sức tôn tạo, quản lý, làm tăng giá trị đất trong 20 năm tạm tính với số tiền là 5.951.500.000 đồng (nay tính

đúng là 6.380.638.000 đồng) và không chấp nhận thanh toán cho ông T3 số tiền cho thuê nhà trọ theo quyết định của bản án sơ thẩm là 672.000.000 đồng. Đồng thời, nguyên đơn ông T với bị đơn T3 tự nguyện thỏa thuận giao lại cho ông T 01 bồn nước thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Bị đơn thống nhất nguồn gốc đất, thống nhất việc có nhờ ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi hoàn chi phí xây dựng 15 căn phòng trọ và các tài sản hợp pháp trên thửa đất 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giá mà hội đồng định giá đã định. Đồng ý thanh toán lại các khoản phí phát sinh và tiền đóng thuế từ năm 1999 đến năm 2021 theo các hóa đơn hợp pháp. Riêng các yêu cầu khác thì bị đơn không đồng ý và bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Văn Tâm g trả toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông T3 số tiền 2.528.750.000 đồng là 50% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2011 đến tháng 12/2014 và 100% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2015 đến tháng 3/2022.

Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Lý do bị đơn yêu cầu 50% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2011 đến tháng 12/2014, là do thời gian trên ông T thanh toán tiền kinh doanh nhà trọ không đúng, không rõ ràng cụ thể, hàng năm ông T3 có về Việt Nam và có thấy các phòng trọ đều có khách thuê trọ đầy đủ, ông T3 lấy giá tham khảo những người xung quanh nhân với số tháng, số phòng để tạm tính số tiền phòng trọ ông T thu được trừ đi số tiền ông T đã chuyển cho ông T3 từ 01/2011 đến 12/2014 là 301.250.000 đồng, số tiền còn lại thì ông T3 yêu cầu như trên.

Lý do bị đơn yêu cầu 100% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2015 đến tháng 3/2022 là căn cứ vào Biên bản họp gia đình ngày 17/10/2010 ông T3 và ông T đã thỏa thuận ông T kinh doanh nhà trọ đến hết năm 2014 thì phải trả lại hết 30 căn phòng trọ trên cho ông T3, ông T đã đồng ý. Hết năm 2014, ông T3 đã yêu cầu ông T trả lại đất và tài sản trên đất cho ông T3 nhưng ông T không đồng ý, ông T3 đã liên hệ ông T rất nhiều lần nhưng ông T vẫn không đồng ý trả, ông T3 chỉ yêu cầu miệng không lập giấy tờ gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn T3 với nguyên đơn ông T tự nguyện thỏa thuận giao lại cho ông T 01 bồn nước thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Tú U trình bày:

Bà là vợ của ông T3, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà thống nhất trình bày của bị đơn, bà xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng Đ trình bày:

Bà là vợ của ông T, bà thống nhất trình bày của ông T và bà xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích T4 trình bày:

Bà là con ruột của ông Nguyễn Văn T, vào năm 2008, bà có đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 080838TA/HKD đăng ký lần đầu vào ngày 24/4/2008. Do thời gian đó tại đất đang tranh chấp có 30 căn phòng trọ, theo quy định thì nếu đăng ký kinh doanh trên 20 căn phòng trọ thì phải lắp thêm bình hạ thế điện lực nên cha bà là ông T có tách thành 02 giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể và nhờ bà đứng tên giúp một giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Bà T4 xác định bà chỉ đứng tên giúp cho cha bà là ông Nguyễn Văn T, còn mọi thủ tục giấy tờ, mọi việc quản lý dây trọ, thu tiền dây trọ là do ông T thực hiện, bà không biết gì. Bà xác định bà không có tài sản hay công sức đóng góp gì trên hai thửa đất đang tranh chấp, bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Nay bà xác định bà không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, mọi việc trong vụ án ông T tự quyết định, bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H1 trình bày:

Ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Nguyễn Văn T3 vào ngày 19/02/2022, phần đất thuộc thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 11.200.000.000 đồng. Hai bên mới lập hợp đồng đặt cọc, chưa công chứng sang tên theo quy định thì xảy ra tranh chấp giữa ông T với ông T3. Ông xác định toàn bộ tiền ông bỏ ra nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của mình ông.

Do hiện nay toàn bộ đoạn đường D, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương đang được thi công công trình làm đường chống ngập nước của thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do các công nhân làm đường tại đây không có chỗ để ở và để vật liệu thi công công trình nên khoảng tháng 10 năm 2022 ông H1 có cho một số công nhân làm đường để ở và để vật liệu tại 01 căn phòng trọ phía trước dãy số 13B2 và toàn bộ phía trước sân tại khu nhà trọ số A, A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông xác định họ chỉ ở tạm khi nào xong công trình hoặc khi ông yêu cầu thì họ sẽ chuyển đi. Nay ông H1 xác định không có yêu cầu gì đối với vụ án trên, mọi việc trong vụ án do ông T và ông T3 tự quyết định và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T3.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 đồng ý bồi hoàn giá trị phần công trình xây dựng là nhà trọ và các tài sản tại thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tiền phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến hết năm 2021 cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 686.771.165 đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về

việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T3 chia công sức tôn tạo, quản lý, làm tăng giá trị đất trong 22 năm; trả tiền điện, nước tháng 3/2022; tiền thuê phòng trọ từ tháng 4/2022 đến nay; yêu cầu ông T3 chấm dứt hành vi xúc phạm, chửi bới, nhục mạ; chấm dứt hành vi đe dọa; yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần với số tiền 10.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản” đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 280,8m² (ODT) và các tài sản trên đất là nhà trọ có diện tích 227,6m², gác gỗ 117,6m², cổng sắt, 01 điện kế chính, 15 đồng hồ nước, 01 bồn nước thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Văn T3. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 278,2m² (ODT) và các tài sản trên đất là nhà trọ có diện tích 227,6m², gác gỗ 117,6m², cổng sắt, 01 điện kế chính, 15 đồng hồ nước, 01 bồn nước thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Văn T3. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại tiền thu nhập từ việc kinh doanh nhà trọ cho ông Nguyễn Văn T3 từ tháng 12/2016 đến hết tháng 3/2022 với số tiền là 672.000.000 đồng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 về việc buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thanh toán 50% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2011 đến tháng 12/2014 và 100% tiền kinh doanh 30 phòng trọ từ tháng 01/2015 đến tháng 11/2016; 50% tiền kinh doanh 30 phòng trọ từ tháng 12/2016 đến tháng 03/2022.

3. Do ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T3 số tiền 672.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T là 686.771.165 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền ông Nguyễn Văn T thanh toán cho ông Nguyễn Văn T3 thì ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền còn lại là 14.771.165 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/01/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T rút lại phần yêu cầu kháng cáo như sau: không kháng cáo về việc ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 đồng ý bồi hoàn giá trị phần công trình xây dựng là nhà trọ và các tài sản tại thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tiền phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng, tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến hết năm 2021 cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 686.771.165 đồng; không kháng cáo về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T3 trả tiền điện tháng 3/2022 là 2.115.000 đồng, tiền nước 1.709.000 đồng, tổng cộng: 3.824.000 đồng và tiền thuê phòng trọ bị thất thu tạm tính từ tháng 4/2022 đến tháng 7/2022 mỗi tháng 900.000 đồng x 14 phòng là 50.400.000 đồng (tính đến nay là 10 tháng = 126.000.000 đồng); không kháng cáo về việc yêu cầu ông T3 chấm dứt hành vi xúc phạm, chửi bới, nhục mạ, hăm dọa... Yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần với số tiền 10.000.000 đồng (do hăm dọa, khủng bố tinh thần ông); không kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn T3 phải thanh toán các khoản phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp là 33.146.349 đồng và tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến năm 2021 là 2.082.416 đồng. Tổng cộng 35.228.765 đồng; không kháng cáo đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc giao trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 280,8m² (ODT) và diện tích 278,2m² (ODT) cùng các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất chỉ kháng cáo yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T3 chia công sức gìn giữ, tôn tạo, quản lý làm tăng giá trị đất trên 22 năm, là quyền sử dụng đất gắn liền các tài sản trên đất đối với thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và không chấp nhận thanh toán trả lại tiền thu nhập từ việc kinh doanh nhà trọ cho ông Nguyễn Văn T3 từ tháng 12/2016 đến hết tháng 3/2022 với số tiền là 672.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 là ông Đặng Thái H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T là Luật sư Phạm Thị Bạch T2 trình bày: ông Nguyễn Văn T là người trực tiếp đi giao tiếp quan hệ giao dịch với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến lúc ra tên ông Nguyễn Văn T. Đồng thời, ông T là người trực tiếp xây dựng một căn nhà một tầng có 30 căn phòng trọ để sử dụng cho thuê, ông T3 chỉ bỏ tiền ra mua đất và bỏ tiền ra xây dựng 15 căn phòng trọ, còn 15 căn phòng trọ là tiền của ông T bỏ ra xây dựng; ông T và ông T3 tự nguyện thỏa thuận tiền thuê nhà trọ của 15 căn phòng trọ do ông T3 bỏ ra, hàng năm ông T có chuyển khoản sang nước Đức (Cộng hòa Liên bang Đ) cho ông T3 vì ông T3 đi lao động tại Đức từ năm 1998 cho đến nay. Năm 2010, giữa ông T và ông T3 thỏa thuận, ông T lập hợp đồng tặng cho mẹ ruột là bà Phạm Thị Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T là người trực tiếp quản lý, trông coi, gìn giữ tài sản là căn nhà có 30 căn phòng trọ gắn liền với đất. Đến tháng 3 năm 2022, ông T mới giao tài sản là quyền sử dụng đất lại cho ông T3. Như vậy, có căn cứ ông T là người trực tiếp quản lý đất, trông coi tài sản từ năm 1998 cho đến nay, ông T3 có nhu cầu lấy lại quyền sử dụng đất gắn liền các tài sản trên đất thì phải có trách nhiệm thanh toán công gìn giữ, trông coi tài sản cho ông T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T3 về việc yêu cầu ông T phải trả số tiền thuê trọ của 15 căn phòng trọ từ thời điểm từ 12/2016 đến hết tháng 3/2022 với số tiền là 672.000.000 đồng như quyết định của bản án sơ thẩm là không đúng. Bởi lẽ trong thời

điểm này bị dịch Covid – 19, các phòng trọ của ông T3 luôn bị ngập nước nên không ai thuê. Vì vậy, ông T3 yêu cầu ông T phải trả tiền thuê là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 672.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu kháng cáo như sau: không kháng cáo về việc ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 đồng ý bồi hoàn giá trị phần công trình xây dựng là nhà trọ và các tài sản tại thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tiền phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến hết năm 2021 cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 686.771.165 đồng; không kháng cáo về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T3 trả tiền điện tháng 3/2022 là 2.115.000 đồng, tiền nước 1.709.000 đồng, tổng cộng: 3.824.000 đồng và tiền thuê phòng trọ bị thất thu tạm tính từ tháng 4/2022 đến tháng 7/2022 mỗi tháng 900.000 đồng x 14 phòng là 50.400.000 đồng (tính đến nay là 10 tháng = 126.000.000 đồng); không kháng cáo về việc yêu cầu ông T3 chấm dứt hành vi xúc phạm, chửi bới, nhục mạ, hăm dọa... Yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần với số tiền 10.000.000 đồng (do hăm dọa, khủng bố tinh thần ông); không kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn T3 phải thanh toán các khoản phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp là 33.146.349 đồng và tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến năm 2021 là 2.082.416 đồng. Tổng cộng 35.228.765 đồng; không kháng cáo đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc giao trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 280,8m² (ODT) và diện tích 278,2m² (ODT) cùng các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là hoàn toàn tự nguyện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ phúc thẩm đối với yêu cầu này.

Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn với bị đơn tự nguyện thỏa thuận giao lại cho ông T 01 bồn nước thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận tự nguyện này theo quy định tại khoản 1 Điều 289 và khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông T3 phải tính công sức quản lý, trông coi, gìn giữ làm tăng giá trị tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền các tài sản trên đất, thấy rằng: ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T3 là hai anh em ruột, ông T3 đi lao động tại nước Cộng hòa Liên bang Đ, ông T3 gửi tiền về để ông T mua đất và xây dựng nhà trọ cho thuê và được ông T, ông T3 thống nhất, lời thừa nhận của các đương sự là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, tại Bản tường trình của ông Nguyễn Văn T vào ngày 17/8/2010 và Biên bản họp gia đình ngày 17/8/2010, ông T đã thỏa thuận với ông T3 về việc cân trừ nợ với nhau và ông T thống nhất giao lại cho ông T3 hai thửa đất số 370, 371 tại Bình Dương, nên ông T không được tính công sức, trông coi, quản lý, gìn giữ đất như yêu cầu kháng cáo.

Đối với yêu cầu kháng cáo không chấp nhận trả tiền thuê 15 căn phòng trọ cho ông T3 được tính từ tháng 12/2016 đến tháng 3/2022 với số tiền là 672.000.000 đồng nhưng ông T không chứng minh được các căn trọ của ông T3 bị ngập nước và không có người thuê trọ cho nên không có căn cứ chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Tú U, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Bích T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông T tự nguyện rút lại một phần kháng cáo như sau:

Không kháng cáo về việc ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 đồng ý bồi hoàn giá trị phần công trình xây dựng là nhà trọ và các tài sản tại thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tiền phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến hết năm 2021 cho ông Nguyễn Văn T với số tiền là 686.771.165 đồng.

Không kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn T3 trả tiền điện tháng 3/2022 là 2.115.000 đồng, tiền nước 1.709.000 đồng, tổng cộng: 3.824.000 đồng. Tiền thuê phòng trọ bị thất thu tạm tính từ tháng 04/2022 đến tháng 7/2022 mỗi tháng 900.000 đồng x 14 phòng là 50.400.000 đồng (tính đến nay là 10 tháng = 126.000.000 đồng). Yêu cầu ông T3 chấm dứt hành vi xúc phạm, chửi bới, nhục mạ, hăm dọa ông.... Yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần 10.000.000 đồng (do hăm dọa, khủng bố tinh thần ông) và yêu cầu ông Nguyễn Văn T3 phải thanh toán các khoản phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp là 33.146.349 đồng và tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến năm 2021 là 2.082.416 đồng. Tổng cộng 35.228.765 đồng.

Không kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải giao trả diện tích 280,8m² (ODT) và các tài sản trên đất là nhà trọ có diện tích 227,6m², gác gỗ 117,6m², cổng sắt, 01 điện kế chính, 15 đồng hồ nước, 01 bồn nước thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Văn T3.

Không kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải giao trả diện tích 278,2m² (ODT) và các tài sản trên đất là nhà trọ có diện tích 227,6m², gác gỗ 117,6m², cổng sắt,

01 diện kế chính, 15 đồng hồ nước, 01 bồn nước thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Văn T3.

Việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn với bị đơn tự nguyện thỏa thuận giao lại cho ông T 01 bồn nước thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên Hội đồng xét xử ghi nhận tự nguyện này theo quy định tại khoản 1 Điều 289 và khoản 1 Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T về việc tính công sức gìn giữ, trông coi, bảo quản tài sản và làm tăng giá trị tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền với đất là 30 căn phòng trọ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Về nguồn gốc đất, nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất, việc quản lý, giữ gìn đất; các tài sản trên đất nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất như sau: năm 1999, ông T với ông T3 có thỏa thuận việc ông T3 nhờ ông T đứng tên nhận chuyển nhượng đất thuộc lô số B2; ô 13, 14, chiều dài 28m, chiều rộng 20m với diện tích 560m² thuộc khu dân cư A, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là của ông Nguyễn Văn T3. Ông Nguyễn Văn T là người trực tiếp liên hệ với ông Nguyễn Văn S là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất thổ cư khu dân cư A) giữa ông T với ông Nguyễn Văn S đã được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) An Phú chứng thực ngày 05/12/2007. Ngày 09 /01/2008, ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0443/KDCAP-AP với diện tích 559m² thuộc thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ số DC 03 tọa lạc tại Khu dân cư A, xã (nay là phường) A, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Ngày 11/01/2008, ông Nguyễn Văn T được C (nay là thành phố) T thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn T đã nộp đầy đủ và quản lý đất, gắn liền với 30 căn phòng trọ; hàng năm ông T thực hiện việc gửi tiền thuê 15 căn phòng trọ cho ông T3 đang sinh sống làm việc tại nước ngoài, ông Nguyễn Văn T3 thừa nhận tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 559m² gắn liền 30 căn phòng trọ trong đó có 15 căn phòng trọ do ông T3 gửi tiền về cho ông T xây dựng, ông T có gửi tiền thuê hàng năm cho ông T3 ở tại nước ngoài. Ngày 22/01/2010, ông Nguyễn Văn T tự nguyện lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho bà Phạm Thị Đ1, là mẹ ruột của ông T và ông T3. Ngày 27/9/2010, bà Phạm Thị Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng trên thực tế ông T là người trực tiếp trông coi, quản lý, gìn giữ tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền với 30 căn phòng trọ. Ngày 17/8/2010, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T3 có lập các giấy viết tay gồm “ bản tường trình, giấy bán đất, biên bản họp gia đình” (bút lục số 164-170) không thể hiện rõ ràng cụ thể giữa ông T và ông T3 có thỏa thuận về tính công sức gìn giữ, trông coi tài sản, làm tăng giá trị tài sản cho ông T trong thời gian dài làm tăng giá trị quyền sử dụng đất nên tài liệu, chứng cứ này chưa phải là hai bên đã tự nguyện thỏa thuận với ông T về công sức gìn giữ

làm tăng giá trị tài sản trong thời gian ông T đang quản lý. Năm 2016, bà Đ1 trả lại quyền sử dụng đất cho ông T3 bằng hình thức lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn T3. Ngày 21/3/2016, ông Nguyễn Văn T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối thửa đất số 370 có diện tích đất là 278,2m² và thửa đất số 371 với diện tích đất là 280,8m² tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[5.2] Tại Biên bản định giá ngày 08/6/2022 thể hiện như sau:

Nhà trọ, nhà một tầng, cột xây gạch, tường xây tô, có trần, mái tole, nền gạch men, có gác có nhà vệ sinh bên trong có diện tích 455,2m² có giá: 3.450.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng 75%, thành tiền là 1.177.830.000 đồng;

Gác gỗ có diện tích xây dựng 235,2m² có giá 480.000 đồng/m², thành tiền là 112.896.000 đồng;

Mái che tole diện tích xây dựng 34m² có giá là 351.000 đồng, thành tiền là 11.934.000 đồng;

Sân xi măng diện tích xây dựng 49m², đơn giá 252.000 đồng/m², thành tiền là 12.348.000 đồng;

Điện kế chính 02 cái, đơn giá 1.755.000 đồng/cái, thành tiền là 3.510.000 đồng;

Đồng hồ nước 30 cái, đơn giá 234.000 đồng/cái, thành tiền là 7.020.000 đồng;

02 bồn nước, chi phí di dời là 702.000 đồng/cái x 02 cái, thành tiền là 1.404.000 đồng; công suất chi phí di dời với giá 118.000 đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 559m² x 23.000.000 đồng/m² = 12.857.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 14.182.538.000 đồng.

[5.3] Ngày 01/6/2022, ông Nguyễn Văn T3 làm đơn phản tố như sau:

Ông Nguyễn Văn T phải giao trả toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông T3 số tiền 2.528.750.000 đồng là 50% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2011 đến tháng 12/2014 và 100% tiền kinh doanh 30 căn phòng trọ từ tháng 01/2015 đến tháng 3/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T3 đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi hoàn chi phí xây dựng của 15 căn phòng trọ và các tài sản hợp pháp trên thửa đất số 371, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giá mà hội đồng định giá đã định. Đồng ý thanh toán lại các khoản phí phát sinh và tiền đóng thuế từ năm 1999 đến năm 2021 theo các hóa đơn hợp pháp. Tổng cộng với số tiền 868.771.165 đồng, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận của ông T3 trong việc lo mọi thủ tục chuyển nhượng, đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 370, 371, tờ bản đồ 31 của bị đơn từ năm 1999 đến ngày 20/3/2016 và không xem xét tính công sức đóng góp, quản lý, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho ông T là người trực tiếp quản lý là chưa phù hợp.

Như vậy có căn cứ xác định từ năm 1999 đến năm 2022, ông **T** là người trực tiếp quản lý, gìn giữ, trông coi, bảo quản đất gắn liền các tài sản trên đất và được ông **Nguyễn Văn T3** thừa nhận chỉ gửi tiền về cho ông **T** và chưa lần nào trực tiếp quản lý tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền nhà trọ 15 căn phòng trọ. Cho nên có căn cứ buộc ông **Nguyễn Văn T3** phải trích 15% công sức gìn giữ, trông coi, bảo quản tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền các tài sản trên đất cho ông **Nguyễn Văn T** là phù hợp.

Tổng cộng tài sản là quyền sử dụng đất gắn liền tài sản là nhà một tầng có 30 căn phòng trọ được trị giá bằng tiền là $14.182.538.000 \text{ đồng} \times 15\% = 2.127.380.700$ đồng là giá trị công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất cho ông **Nguyễn Văn T**.

[5.4] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông **T** cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các lời khai của người làm chứng để buộc ông **T** phải trả số tiền thuê của 15 căn phòng nhà trọ của ông **T3** từ tháng 12/2016 đến hết tháng 3/2022 (là 05 năm 04 tháng) là $64 \text{ tháng} \times 700.000 \text{ đồng} \times 15 \text{ phòng} = 672.000.000 \text{ đồng}$ là không đúng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông **T** không đưa ra các tài liệu chứng cứ nào khác để khẳng định đối với 15 căn phòng trọ của ông **T3** bị ngập nước, không ai thuê sử dụng nên ông **T** không có thu tiền trọ và không có tiền để chuyển cho ông **T3** là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và lập luận trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** về việc tính công sức quản lý, tôn tạo, gìn giữ và làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **T** về số tiền thuê của 15 căn phòng trọ từ tháng 12/2016 đến tháng 3/2022 với số tiền là 672.000.000 đồng.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương căn cứ vào giấy viết tay do nguyên đơn với bị đơn tự lập ngày 17/8/2010 để không tính công sức trông coi, gìn giữ, bảo quản làm tăng giá trị tài sản cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**, bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 nên nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**, bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 5.004.000 đồng (năm triệu không trăm lẻ bốn nghìn đồng) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên mỗi người phải chịu 50% chi phí tố tụng. Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** đã nộp tạm ứng và thực hiện xong nên bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** số tiền 2.502.000 đồng.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 289; Điều 296; Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

I. Đình chỉ một phần kháng cáo phúc thẩm của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**.

II. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** với bị đơn ông **Nguyễn Văn T3**.

III. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**.

IV. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương như sau:

- Căn cứ các Điều 92, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, 221, 224 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn Điều 166, 170 của Luật Đất đai;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản” đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn T3**.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** đồng ý bồi hoàn giá trị phần công trình xây dựng là nhà trọ và các tài sản tại thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại **Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** và tiền phí phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tiền đóng thuế đất từ năm 1999 đến hết năm 2021 cho nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** với số tiền là 686.771.165 đồng (sáu trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** đồng ý giao trả cho nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** 01 bồn nước tại thửa đất số 370, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại **Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

1.3. Bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** phải có nghĩa vụ thanh toán công sức, gìn giữ, trông coi, bảo quản làm tăng giá trị quyền sử dụng đất có giá trị thành tiền là 2.127.380.700 đồng (hai tỷ một trăm hai mươi bảy triệu ba trăm tám mươi nghìn bảy trăm đồng) cho nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T**.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** về việc yêu cầu bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** phải trả tiền điện, nước tháng 3/2022; tiền thuê phòng trọ từ tháng 4/2022 đến nay; yêu cầu ông **T3** chấm dứt hành vi xúc phạm, chửi bới, nhục mạ; chấm dứt hành vi đe dọa... Yêu cầu bồi thường tiền tổn thất tinh thần với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Văn T3** về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản” đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn T**.

2.1. Buộc nguyên đơn ông **Nguyễn Văn T** phải giao trả diện tích 280,8m² (ODT) và các tài sản trên đất là nhà trọ có diện tích 227,6m², gác gỗ 117,6m², công sắt, 01

điện kế chính, 15 đồng hồ nước, thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09865 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Văn T3 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải giao trả diện tích 278,2m² (ODT) và các tài sản trên đất là nhà trọ có diện tích 227,6m², gác gỗ 117,6m², cổng sắt, 01 điện kế chính, 15 đồng hồ nước, 01 bồn nước thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ 31 tọa lạc tại Khu dân cư A, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2016 cho ông Nguyễn Văn T3 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại tiền thu nhập từ việc kinh doanh nhà trọ cho ông Nguyễn Văn T3 từ tháng 12/2016 đến hết tháng 3/2022 với số tiền là 672.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 về việc yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thanh toán 50% tiền kinh doanh 30 phòng trọ từ tháng 01/2011 đến tháng 12/2014 và 100% tiền kinh doanh 30 phòng trọ từ tháng 01/2015 đến tháng 11/2016; 50% tiền kinh doanh 30 phòng trọ từ tháng 12/2016 đến tháng 03/2022.

3. Do nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Văn T3 số tiền 672.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T tổng cộng số tiền là 2.814.151.865 đồng (hai tỷ tám trăm mười bốn triệu một trăm năm mươi một nghìn tám trăm sáu mươi lăm đồng). Sau khi khấu trừ số tiền ông Nguyễn Văn T thanh toán cho ông Nguyễn Văn T3 thì ông Nguyễn Văn T3 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền còn lại là 2.142.151.865 đồng (hai tỷ một trăm bốn mươi hai triệu một trăm năm mươi một nghìn tám trăm sáu mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng (chi phí do vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản): nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 2.502.000 đồng (hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng), nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đã thực hiện xong. Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 phải chịu số tiền 2.502.000 đồng (hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng), do nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng trên nên bị đơn ông Nguyễn Văn T3 phải nộp lại số tiền 2.502.000 đồng (hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng) để thanh toán lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Văn T3 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)**

Bùi Văn Tâm