

Bản án số: 554/2024/DS-PT

Ngày 27-9-2024

V/v tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền
sửa chữa, mua sắm và công sức đóng
góp, gìn giữ, cải tạo tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Nguyễn Thanh Tùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Bà Trần Thị Thắm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Kim Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 382/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa, mua sắm và công sức đóng góp, gìn giữ, cải tạo tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 391/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 465/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 468/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1982; địa chỉ: số nhà C, tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1990; địa chỉ: số nhà C, tổ E, khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lê Hoàng L1, sinh năm 1990; địa chỉ: số nhà C, tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1987; địa chỉ: số nhà C, tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1984; địa chỉ: số nhà C, tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ B, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị Thu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2023, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/12/2022, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 14/4/2023, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/11/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2017, bà L cùng với bà Nguyễn Thị G (là mẹ của bà L) và ông Lê Hoàng L1 (là em trai của bà L) có góp tiền mua phần đất diện tích 348m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, thành phố B với giá tiền 1.780.000.000 đồng. Sau khi mua đất, thì bà L cùng với bà G và ông L1 xây dựng 02 căn nhà cấp 4 trên đất. Xây nhà xong thì bà L cùng gia đình ở trong 01 trong 02 căn nhà cấp 4 nêu trên. Như vậy phần nhà đất của bà L có diện tích 174m² mua vào năm 2017 có giá 1.780.000.000 đồng/2 = 890.000.000 đồng.

Quá trình sử dụng phần đất nêu trên thì giữa bà L và ông L1 phát sinh tranh chấp và đã được giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát và Bản án phúc thẩm số 226/2022/DS-PT ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm chưa giải quyết cho bà L về các chi phí sửa chữa, mua sắm mới đối với căn nhà cũng như công sức đóng góp, gìn giữ nhà đất. Nội dung của Bản án sơ thẩm cũng đã xác định nếu bà L có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Bà L xác định trong quá trình sử dụng, do nhà xuống cấp nên bà L có tiến hành sơn nước lại tường nhà diện tích 15,63m², xây thêm vách tường gạch xây tô sơn nước hoàn thiện diện tích 33,6m², lắp cửa chính là cửa cuốn sắt (kéo bằng mô tơ điện), lắp đặt cửa hông là cửa cuốn sắt (kéo bằng tay), xây thêm phần tường gạch xây tô ốp gạch ceramic diện tích 5,25m², mua một bộ bồn nước inox 1000 lít có chân trụ sắt.

Ngoài ra, bà L đã ở trên đất từ thời điểm mua đất năm 2017 cho đến ngày 15/02/2023 thì giao nhà theo cưỡng chế của cơ quan thi hành án. Tính đến ngày 15/02/2023, theo Biên bản của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát thì phần nhà đất bà L phải bàn giao có giá 2.841.420.000 đồng. Như vậy, từ khi bà L ở trên nhà đất năm 2017 cho đến ngày bàn giao, bà L đã quản lý, giữ gìn, cải tạo phần nhà đất nên nhà đất đã tăng giá trị từ 890.000.000 đồng lên 2.841.420.000 đồng,

tăng 1.951.420.000 đồng.

Vì vậy, nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Lê Hoàng L1 thanh toán cho bà L số tiền sửa chữa, mua sắm mới đối với căn nhà cấp 4 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát bao gồm:

1.1. Phần sơn nước: diện tích $15,63\text{m}^2 \times 600.000 \text{ đồng/m}^2 = 9.378.000$ đồng;

1.2. Vách tường gạch xây tô sơn nước hoàn thiện: diện tích $33,6\text{m}^2 \times 2.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 90.720.000$ đồng;

1.3. 01 Cửa chính là cửa cuốn sắt (kéo bằng mô tơ điện) trị giá 7.000.000 đồng;

1.4. 01 Cửa hông là cửa cuốn sắt (kéo bằng tay) trị giá 3.000.000 đồng;

1.5. 01 Phần tường gạch xây tô ốp gạch ceramic có diện tích $5,25\text{m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 15.750.000$ đồng;

1.6. 01 Bộ bồn nước inox 1000 lít có chân trụ sắt trị giá 3.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 128.848.000 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

2. Buộc ông Lê Hoàng L1 thanh toán cho bà L công sức đóng góp gìn giữ, cải tạo tài sản với giá trị tăng lên là 1.951.420.000 đồng (một tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng cộng bà L yêu cầu ông L1 thanh toán cho bà L số tiền là 2.080.268.000 đồng (hai tỷ, không trăm tám mươi triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Hoàng L1 trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, thị xã B là tài sản của ông L1 mua của ông Lê Văn Q vào năm 2018. Ông L1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 855512 (số vào sổ cấp GCN: CS15980) ngày 27/02/2018 và đã được xác định cụ thể lại theo nội dung Bản án số 25/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát và Bản án phúc thẩm số 226/2022/DS-PT ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo nội dung 02 bản án nêu trên đã tuyên bà Lê Thị Thu L phải trả lại cho ông L1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao trả cho ông L1 phần đất có diện tích 174m^2 nằm trong tổng diện tích 348m^2 của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, trên đất có 01 căn nhà số C có kết cấu: móng cột bê tông; tường ốp gạch cegamic cao 1,8m; mái lợp tole; trần nhựa; cửa đi khung sắt kính; cửa sổ khung nhôm; cửa cổng sắt cuốn; 01 gác lửng đổ bê tông (có bản vẽ kèm theo bản án).

Sau khi ông L1 mua đất vào năm 2018, ông L1 sửa lại nhà và cho bà L là chị gái ruột ở nhờ trong thời gian bà L chờ mua nhà. Nhưng sau đó, khi ông L1 không có ở nhà, bà L đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ mẹ ông L1 để mang đi khởi kiện ông L1 yêu cầu ông L1 tách đất cho bà L và không chịu bàn giao nhà trả lại cho ông L1. Sau khi được Tòa án giải quyết, bà L không tự nguyện thi hành án nên Cơ quan Thi hành án đã cưỡng chế giao nhà vào ngày 15/3/2023. Trong thời gian bà L ở nhờ ông L1 cho bà L ở nhờ trên đất, bà L không có sửa chữa, mua sắm gì mới đối với ngôi nhà và không có đóng góp gì trong việc làm tăng giá trị tài sản. Ông L1 đã cho bà L ở nhờ, không lấy tiền thuê, bà L ở làm hao mòn nhà cửa của ông L1 nhưng ông L1 cũng không có yêu cầu đền bù, bồi hoàn gì mà bà L lại yêu cầu ông L1 phải tính công sức đóng góp cho bà L là hoàn toàn vô lý.

Đối với các tài sản bà L yêu cầu ông L1 thanh toán giá trị theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 bao gồm:

- Đối với 01 cửa chính là cửa cuốn sắt (kéo bằng điện) và 01 cửa hông là cửa cuốn sắt (kéo bằng tay) và 01 bộ bồn nước inox 1000 lít có chân trụ sắt đã có sẵn khi ông L1 mua lại đất và nhà của ông Q.

- Đối với: Phần sơn nước diện tích 15,63m²; vách tường gạch xây tô sơn nước hoàn thiện có diện tích 33,6m²; 01 phần tường gạch xây tô ốp gạch ceramic có diện tích 5,25m², toàn bộ những phần tài sản này do ông L1 xây dựng khi sửa lại ngôi nhà sau khi ông L1 mua lại nhà và đất của ông Q vào năm 2018. Bà L về ở trên đất không có xây dựng, sửa chữa gì.

Vì vậy, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu ông L1 thanh toán tiền sửa chữa, mua sắm và công sức đóng góp gìn giữ, cải tạo tài sản đối với phần đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, thị xã B và tài sản trên đất là không có căn cứ nên ông L1 không đồng ý.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, thị xã B do con trai bà G là ông Lê Văn L2 nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018. Tiền mua đất là của bà G cho ông L2. Sau khi mua phần đất này, do con gái của bà G là bà Lê Thị Thu L cũng đang tìm mua nhà đất để ở, chưa có chỗ ở nên ông L2 cho gia đình bà L ở nhờ trên ½ phần đất này. Bà G và gia đình ông L2 ở trên ½ phần đất còn lại. Hiện nay, cơ quan thi hành án đã cưỡng chế buộc gia đình bà L ra khỏi nhà đất thì bà G và gia đình ông L2 đã dọn sang ở trên phần nhà đất trước kia bà L ở.

Khi ông L2 mua đất thì trên đất chỉ có 02 căn ki ốt chiều ngang mỗi căn là 05m x chiều dài 10m, đã có 02 cửa cuốn của chủ cũ có sẵn gắn chung với ki ốt vì chủ cũ cũng bán tạp hóa và đã có sẵn bộ bồn nước inox 1000 lít của chủ cũ đang sử dụng giao lại cho ông L2. Ông L2 mua nhà đất xong mới tiến hành xây dựng 02 căn nhà cấp 4 nối liền 02 căn ki ốt như hiện nay nên sơn nước, tường gạch xây

tô sơn, tường gạch xây tô ốp gạch ceramic đều là do ông L2 thuê thợ làm. Làm xong thì gia đình bà L mới dọn vào ở nhờ. Từ khi gia đình bà L dọn vào ở nhờ cho đến khi dọn đi, gia đình bà L không có xây dựng, sửa chữa, mua sắm gì thêm đối với căn nhà, còn ở làm hư hao, cũ nhà. Hiện nay, tường sơn nước cũng đã rất cũ.

Bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L vì bà L ở nhờ trên nhà đất không có đóng góp gì, không có sửa chữa, mua sắm, xây dựng thêm tài sản gì, còn làm cũ và hư hao nhà cửa nên yêu cầu của bà L là không đúng. Bà G không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của chồng bà D là ông Lê Hoàng L1. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L là không có căn cứ nên bà D không đồng ý.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế N trình bày:

Ông N là chồng của nguyên đơn bà Lê Thị Thu L. Vào năm 2017, vợ chồng ông N, bà L có bỏ ra số tiền 890.000.000 đồng để hùn với ông L1 mua phần nhà đất với giá tổng cộng là 1.780.000.000 đồng. Sau khi mua nhà đất, do căn nhà xây dựng sơ sài nên vợ chồng ông N, bà L có bỏ ra số tiền gần 200.000.000 đồng để sửa chữa căn nhà. Cụ thể vợ chồng ông N, bà L đã sơn lại căn nhà, làm vách tường gạch xây tô, sơn nước hoàn thiện, làm cửa chính là cửa cuốn sắt (kéo bằng mô tơ điện), làm cửa hông là cửa cuốn sắt (kéo bằng tay), làm tường gạch xây tô ốp gạch ceramic và mua 01 bộ bồn nước inox 1000 lít có chân trụ sắt.

Vợ chồng ông N, bà L sinh sống trên căn nhà từ năm 2017 cho đến ngày 15/02/2023 phải bàn giao cho ông L1 do bị Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã B thi hành Bản án số 25/2017/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát. Trong khoảng thời gian vợ chồng ông N, bà L sinh sống trên đất đã gìn giữ, cải tạo, nâng cấp phần đất, đây là nhà đất vợ chồng ông N, bà L bỏ tiền ra mua nhưng ông L1 lừa vợ chồng ông N, bà L để ông L1 đứng tên đất rồi sau đó đã nhiều lần kêu người để bán phần đất này nhưng bị vợ chồng ông N, bà L ngăn cản nên ông L1 không bán được. Nếu bán được thì đất lúc đó giá thấp chứ không được như bây giờ. Phần đất tranh chấp có giá theo định giá tại thời điểm cơ quan thi hành án bàn giao cho ông L1 ngày 15/02/2023 là 2.841.420.000 đồng, đã tăng 1.951.420.000 đồng so với giá tại thời điểm mua năm 2017.

Ông N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, bởi vì vợ chồng ông N, bà L đã mua đất từ năm 2017 và ở trên đất từ đó cho đến nay, quá trình ở trên đất vợ chồng ông N, bà L đã đầu tư để tăng giá trị đất. Theo các Án lệ của Tòa án nhân dân tối cao thì công sức đóng góp của vợ chồng ông N, bà L được ghi nhận ít nhất 50% nếu không chứng minh được vợ chồng ông N, bà L bỏ tiền ra mua đất và ở trên đất. Ông N, bà L đã chứng minh nên phải được hưởng 100% giá trị đầu tư và giá trị tăng lên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 471 Bộ luật Dân sự.

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.

Tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 71, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 494, 496, 497, 498, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu L đối với bị đơn ông Lê Hoàng L1 về việc “Tranh chấp yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa, mua sắm và công sức đóng góp, gìn giữ, cải tạo tài sản”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn bà Lê Thị Thu L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào ngày 11/9/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu triệu tập ông Q là người bán nhà đất tranh chấp để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu Tòa án giữ nguyên bản án cấp sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- 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 cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào Bản án số 25/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát và Bản án phúc thẩm số 226/2022/DS-PT ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về việc “Tranh chấp quyền sử

dụng đất, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”, giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thu L với bị đơn ông Lê Hoàng L1. Theo nội dung 02 bản án nêu trên đã tuyên buộc bà Lê Thị Thu L phải trả lại cho ông L1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao trả cho ông L1 phần đất có diện tích 174m² nằm trong tổng diện tích 348m² của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, tỉnh Bình Dương. Nhận thấy, theo nội dung của Bản án sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B và Bản án phúc thẩm số 226/2022/DS-PT ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Thông báo số 661/TB-VKS-DS ngày 24/7/2023 của Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, về việc không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm theo đơn đề nghị của bà L, xác định: Không có căn cứ xác định bà Lê Thị Thu L có hùn tiền với ông Lê Hoàng L1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ số 54, có diện tích 348m² tọa lạc tại phường M, tỉnh Bình Dương. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà L không tự nguyện thi hành án, nên Cơ quan thi hành án đã cưỡng chế giao nhà vào ngày 15/3/2023 để bàn giao tài sản cho ông L1.

Nay bà Lê Thị Thu L tiếp tục khởi kiện yêu cầu bị đơn ông L1 phải thanh toán tiền sửa chữa, mua sắm và công sức đóng góp, gìn giữ, cải tạo tài sản trên đất đối với căn nhà cấp 4 nằm trên ½ diện tích thửa số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, thị xã B theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà L không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà L về việc buộc bị đơn ông L1 phải thanh toán cho bà L công sức đóng góp, gìn giữ, cải tạo tài sản với giá trị tăng lên là 1.951.420.000 đồng, nhưng quá trình tố tụng nhận thấy: theo quyết định của các Bản án sơ thẩm số 25 ngày 02/6/2022, Bản án phúc thẩm số 226 ngày 21/9/2022 và Bản án sơ thẩm số 61 ngày 30/5/2024, đều thể hiện: Sau khi ông L1 mua đất vào năm 2018, ông L1 sửa lại nhà và cho bà L (chị ruột ông L1) ở nhờ trong thời gian bà L chờ mua nhà. Chứng cứ xác định phần đất này được ông L1 nhận chuyển nhượng vào ngày 17/01/2018, các hóa đơn mua sắm vật tư xây dựng, sửa chữa nhà trên đất ghi thời gian đến khoảng tháng 5/2018 đều không có cơ sở xác định bà L sửa chữa lại nhà, nên có căn cứ xác định ông L1 cho chị gái là bà L ở nhờ trong 01 căn nhà cấp 4 nằm trên ½ diện tích thửa đất nêu trên. Đến tháng 9/2019, hai bên đã xảy ra tranh chấp đối với phần đất nêu trên, bà L khởi kiện ông L1, đến ngày 19/02/2022, ông L1 có đơn phản tố, trong đó có yêu cầu bà L di dời ra khỏi nhà đất của ông L1. Do đó, có căn cứ xác định việc bà L quản lý, sử dụng đất theo sự đồng ý của ông L1 trong một khoảng thời gian từ năm 2018, đến năm 2019 thì các bên xảy ra mâu thuẫn và bà L khởi kiện ông L1; quá trình các bên tranh chấp và trong thời gian Tòa án các cấp giải quyết đến tháng 02/2022, nhưng từ sau ngày 19/02/2022, ông L1 đã yêu cầu bà L giao trả lại nhà đất (theo yêu cầu phản tố), nhưng bà L không đồng ý. Bản án có hiệu lực pháp luật, ông L1 có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 15/02/2023 đến khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là

thành phố) B thực hiện việc cưỡng chế, thì bà L mới bàn giao lại nhà đất cho ông L1, nên Tòa án sơ thẩm nhận định “bà L không chứng minh được có việc bà L mua sắm, sửa chữa tài sản, cũng không có căn cứ xác định bà L có công sức đóng góp, giữ gìn, tôn tạo tài sản nhà và đất nên việc bà L yêu cầu được hưởng 100% giá trị nhà đất tăng thêm là 1.951.420.000 đồng” và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L là có căn cứ.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu định giá lại tài sản, trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của đương sự về định giá lại, thì căn cứ vào kết quả định giá đề nghị sửa lại phần án phí cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu L. Giữ nguyên Bản án dân sự số 61/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn bà Lê Thị Thu L kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D, bà Nguyễn Thị G có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Đối với yêu cầu định giá lại của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn do thời gian Tòa án định giá ngày 06/7/2023 đến nay hơn 06 tháng nên giá trị phần đất hiện nay cao hơn. Ngày 25/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương với Hội đồng định giá theo Quyết định số 121/2023/QĐ-ĐG ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B. Theo đó, TAND được cung cấp về giá đất đã định giá ngày 06/7/2023 xác định giá đất thuộc thửa số 30 tờ bản đồ số 54 có giá 10.000.000 đồng/m², qua khảo sát thị trường đất hiện nay trên địa bàn thì phần đất nêu trên có giá không cao hơn 10.000.000 đồng/m²; về tài sản trên đất thì giá trị giảm theo thời gian sử dụng. Do đó, yêu cầu định giá lại của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đưa ra là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc triệu tập ông Q là người bán nhà đất tranh chấp để làm rõ nội dung vụ án. Xét thấy, tình tiết vụ án đã được làm rõ, ông Q không liên quan đến vụ án, việc triệu tập ông Q là không cần thiết nên yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ.

[2] Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông L1 thanh toán tiền sửa chữa, mua sắm đối với: Phần sơn nước diện tích 15,63m² là 9.378.000 đồng; xây vách tường gạch xây tô sơn nước hoàn thiện diện tích 33,6m² là 90.720.000 đồng; mua 01 cửa chính là cửa cuốn sắt (kéo bằng mô tơ điện) là 7.000.000 đồng; mua 01 cửa hông là cửa cuốn sắt (kéo bằng tay) là 3.000.000 đồng; xây 01 phần tường gạch xây tô ốp gạch ceramic có diện tích 5,25m² là 15.750.000 đồng; mua 01 bộ bồn nước inox 1.000 lít có chân trụ sắt trị giá 3.000.000 đồng, tổng cộng là 128.848.000 đồng. Bà L không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc bà L sửa chữa, mua sắm các tài sản nêu trên.

Đồng thời theo kết quả xác minh tại địa phương vào ngày 05/01/2024 (bút lục 372 đến 375) xác định: Phần đất thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường M, thị xã B trước khi ông L1 nhận chuyển nhượng đã có sẵn 02 căn ki ốt (chiều ngang mỗi căn là 05m x chiều dài 10m) của chủ đất cũ. Sau khi ông L1 nhận chuyển nhượng lại đất mới tiến hành xây dựng 02 căn nhà cấp 4 nối liền phía sau 02 căn ki ốt như hiện nay. Trong đó, 02 căn ki ốt đã có sẵn cửa cuốn, còn cửa cuốn bên hông, bồn nước và việc sửa chữa sau khi đã xây dựng nhà cấp 4 thì không xác định được do ai mua, ai lắp đặt, có sửa chữa hay không.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu về việc đề nghị Tòa án hỗ trợ thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 191/2022/TLPT-DS ngày 03/8/2022. Theo các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, thì không có căn cứ nào xác định bà L là người đã sửa chữa, mua sắm đối với các tài sản như bà L đã trình bày.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông L1 thanh toán tiền sửa chữa, mua sắm đối với: Phần sơn nước diện tích 15,63m² là 9.378.000 đồng; xây vách tường gạch xây tô sơn nước hoàn thiện diện tích 33,6m² là 90.720.000 đồng; mua 01 cửa chính là cửa cuốn sắt (kéo bằng mô tơ điện) là 7.000.000 đồng; mua 01 cửa hông là cửa cuốn sắt (kéo bằng tay) là 3.000.000 đồng; xây 01 phần tường gạch xây tô ốp gạch ceramic có diện tích 5,25m² là 15.750.000 đồng; mua 01 bộ bồn nước inox 1.000 lít có chân trụ sắt trị giá 3.000.000 đồng, tổng cộng là 128.848.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L về việc buộc ông L1 thanh toán công sức đóng góp, gìn giữ, cải tạo tài sản với giá trị tăng lên là 1.951.420.000 đồng.

Theo tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm thì phần đất này được ông L1 nhận chuyển nhượng vào ngày 17/01/2018 và các hóa đơn mua sắm vật tư xây dựng, sửa chữa nhà trên đất ghi thời gian đến khoảng tháng 5/2018. Ông L1 cho chị gái là bà L ở nhờ trong 01 căn nhà cấp 4 nằm trên ½ diện tích

thửa đất nêu trên. Đến tháng 9/2019, hai bên đã xảy ra tranh chấp đối với phần đất nêu trên, bà L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, đến ngày 19/02/2022, ông L1 có đơn phản tố trong đó có yêu cầu bà L di dời ra khỏi nhà đất của ông L1. Như vậy việc bà L quản lý, sử dụng đất hợp pháp theo sự đồng ý của chủ sử dụng đất là ông L1 chỉ trong một khoảng thời gian từ năm 2018 đến tháng 02/2022, từ sau ngày 19/02/2022, ông L1 đã có yêu cầu bà L giao trả lại nhà đất nhưng bà L không đồng ý. Khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Bến C thực hiện việc cưỡng chế vào ngày 15/02/2023 thì bà L mới bàn giao lại nhà đất cho ông L1. Bà L không cung cấp chứng cứ chứng minh được có việc bà L mua sắm, sửa chữa tài sản cũng như không có căn cứ xác định bà L có công sức đóng góp, giữ gìn, tôn tạo tài sản nhà và đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc được hưởng 100% giá trị nhà đất tăng thêm là 1.951.420.000 đồng tại thời điểm bàn giao nhà ngày 15/02/2023 so với thời điểm ông L1 nhận chuyển nhượng là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu L là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu L.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu L phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0003372 ngày 18/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát;
- Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát;
- Lưu: hồ sơ, Tổ Hành chính tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Tùng

