

Bản án số: 159/2024/DS-PT
Ngày: 06/3/2024
V/v tranh chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 28 tháng 02 và ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 695/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc: “Tranh chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 498/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Châu Thị Quỳnh T, sinh năm 1978 (có mặt); địa chỉ thường trú: Số A Q, Tổ C, Khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số I N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Đình T1, sinh năm 1980 (có mặt); địa chỉ thường trú: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên lạc: Số C đường S, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến Thiên T2, sinh năm 1983; địa chỉ: A chung cư B, Khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. *Người làm chứng:* Ông Trần Văn M, sinh năm 1991 (có mặt); địa chỉ: Số E đường D, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Lê Đình T1 – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 17/12/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Châu Thị Quỳnh T có người đại diện theo ủy quyền ông Võ Văn Đ trình bày:

Bà Châu Thị Quỳnh T và ông Lê Đình T1 có quan hệ tình cảm từ năm 2005. Trong quá trình đó, bà T có đưa tiền nhờ ông T1 đi mua 03 quyền sử dụng đất như sau:

Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 cấp GCN: CH15278 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 27/12/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên.

Thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 cấp GCN: CH14495 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 14/11/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên.

Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00231/19 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/3/2008 do ông Lê Đình T1 đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T có đưa tiền cho ông T1 xây nhà và hiện tại ông T1 đang ở.

Ông T1 hứa sẽ sang tên cho bà T nhưng không thực hiện và sau này ông T1 có yêu cầu nên bà T đồng ý cho ông Thành đi sử dụng; do đó, ông T1 viết giấy cam kết đồng sử dụng 03 thửa đất nêu trên vào ngày 01/3/2019 có ông Trần Văn M ký tên làm chứng. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất do bà T giữ, sau đó ông T1 mượn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng; 02 bản chính còn lại bà T đang giữ ông T1 đã làm đơn có mất để được cấp lại. Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận các tài sản nêu trên là tài sản chung của bà và ông T1, yêu cầu đứng tên sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 và thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 cùng tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; giao ông T1 sử dụng thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T sẽ thanh toán số tiền chênh lệch cho ông T1.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH14495 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/11/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên (bản sao).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH15278 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/12/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên (bản photocopy).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00231119 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/3/2008 do ông Lê Đình T1 đứng tên (bản sao).

- Đơn cam kết tài sản chung ngày 01/3/2019 (bản photocopy có đối chiếu bản chính).

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Đình T1 trình bày:*

Ông và bà T có quan hệ tình cảm đúng như bà T trình bày. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T vì tiền mua các thửa đất nêu trên cũng như tài sản xây dựng trên đất là tiền của ông.

Ông thừa nhận có làm đơn và ký tên trên Đơn xin cam kết tài sản chung ngày 01/3/2019 đối với các thửa đất nêu trên có ông Trần Văn M làm chứng. Tuy nhiên do khi ông quen biết và có tình cảm với bà T thì hai bên có dự định kết hôn và muốn giữ quan hệ tình cảm nên ông làm giấy cam kết vì nếu ông không làm bà T la lối ảnh hưởng đến cuộc sống của ông.

Về kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá ngày 13/9/2022 ông không có ý kiến gì vì tài sản là của ông, ông không yêu cầu định giá lại.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất tranh chấp nêu trên ông đang giữ trong đó 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy mới ông được cấp lại.

Các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình: Bản tự khai ngày 23/7/2022; bản trình bày ý kiến ngày 29/7/2022, căn cước công dân (bản photocopy).

** Tại bản tự khai ngày 22/7/2022 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Trần Văn M trình bày:*

Ngày 07/3/2019, tại cửa hàng P, địa chỉ: Số C đường N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; khoảng 08 giờ đến 09 giờ tối, ông sang cửa hàng chơi và phụ dọn hàng thì thấy sự có mặt của bà Châu Thị Quỳnh T và ông Lê Đình T1. Hai người đang nói chuyện về các tài sản tại C và Bình Dương, bà T cho rằng các tài sản này bà T đưa tiền cho ông T1 mua nhưng ông T1 đứng tên. Sau đó, ông T1 đưa tờ đơn cam kết tài sản chung ký và ghi sẵn tên Lê Đình T1 (ngày 01/3/2019) đưa ông ký làm chứng và bà T ký vào, ông đã đọc và ký ghi ngày 07/3/2019. Ông cam kết hai bên tự nguyện ký không ai ép buộc, ông xác nhận hai căn nhà tại Bình Dương ông có biết là tiền của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 498/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Quỳnh T.

1. Công nhận các tài sản gồm:

Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 cấp GCN: CH15278 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 27/12/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên;

Thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 cấp GCN: CH14495 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 14/11/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên (nay được cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS66582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2022).

Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H00231/19 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/3/2008 do ông Lê Đình T1 đứng tên (nay được cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09206 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/5/2022) là tài sản chung của bà Châu Thị Quỳnh T và ông Lê Đình T1.

1.1 Phân chia tài sản thuộc sở hữu chung giữa bà Châu Thị Quỳnh T và ông Lê Đình T1 như sau:

Giao cho bà Châu Thị Quỳnh T được toàn quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất gồm:

Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 cấp GCN: CH15278 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 27/12/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên.

Thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 cấp GCN: CH14495 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 14/11/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên (nay được cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS66582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2022).

Giao cho ông Lê Đình T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất gồm:

Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp

GCN: H00231/19 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/3/2008 do ông Lê Đình T1 đứng tên (nay được cấp lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09206 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/5/2022).

1.2. Buộc bà Châu Thị Quỳnh T phải trả cho ông Lê Đình T1 giá trị tài sản chênh lệch là 950.611.128 (Chín trăm năm mươi triệu sáu trăm mười một ngàn một trăm hai mươi tám đồng), trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Lê Đình T1 có đơn yêu cầu thi hành án, bà Châu Thị Quỳnh T có trách nhiệm trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, buộc ông Lê Đình T1 phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH15278 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 27/12/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS66582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2022), giao cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho bà Châu Thị Quỳnh T.

Trường hợp ông Lê Đình T1 không thực hiện thì bà Châu Thị Quỳnh T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất đối phần đất được chia cho bà Châu Thị Quỳnh T theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – ông Lê Đình T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông Lê Đình T1 do ông Phạm Tiến Thiên T2 đại diện trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 498/2023/DSST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; đồng thời công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản riêng của bị đơn Lê Đình T1. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không phù hợp

quy định pháp luật, không xác minh thu thập chứng cứ đầy đủ, không xem xét các tình tiết chứng cứ một cách khách quan, áp dụng pháp luật không đúng và thiếu cơ sở.

Bị đơn nộp chứng cứ mới là các Hợp đồng cho thuê nhà trọ tại địa chỉ: DK10 và NK4, Khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, các đơn trình bày ý kiến của người thuê nhà.

Nguyên đơn – bà Châu Thị Quỳnh T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn nộp các chứng cứ mới là: Giấy phép xây dựng số 1560/GPXD ngày 08/9/2017 và số 572/GPXD ngày 10/4/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ ghi chép tiền tạm ứng xây nhà (đã đối chiếu bản chính).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự được đảm bảo các quyền lợi và được thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Về nội dung: Do tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới là các hợp đồng thuê nhà và công trình xây dựng trên đất phải giải quyết nên cần đưa những người thuê nhà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 498/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp tài sản” là đúng, tuy nhiên cần áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự cho phù hợp.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định không còn ủy quyền cho ông Võ Văn Đ đại diện bà tham gia tố tụng, xét ý kiến của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận các Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 và Thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 cùng tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung

của nguyên đơn và bị đơn; yêu cầu được nhận hai thửa đất ở thị xã B, tỉnh Bình Dương; giao thửa đất ở xã T, huyện C cho bị đơn và nguyên đơn thanh toán giá trị chênh lệch.

Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án, sự thừa nhận của các đương sự, thấy rằng: Các thửa đất nói trên phát sinh trong thời kỳ nguyên đơn và bị đơn đang có quan hệ tình cảm, bị đơn cho rằng mình là người bỏ tiền ra mua và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không chứng minh được. Bị đơn biết 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng do nguyên đơn đang giữ nhưng bị đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai cấp lại với lý do thất lạc là thể hiện sự không trung thực của bị đơn.

Đặc biệt chứng cứ quan trọng nhất của vụ án là Đơn xin cam kết tài sản chung ngày 01/3/2019 với nội dung bị đơn xác nhận bất động sản bị đơn đang đứng tên các quyền sử dụng đất nêu trên là đồng sở hữu 50/50 với nguyên đơn có đầy đủ chữ viết, chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng ông M. Tại hai cấp xét xử, bị đơn đều thừa nhận mình là người lập văn bản và nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận chữ viết, chữ ký trên giấy cam kết là của mình nên đây là chứng cứ có giá trị chứng minh. Bị đơn cho rằng mình ký tên vì sức ép của nguyên đơn, xét bị đơn là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không chứng minh được nguyên đơn có hành vi đe dọa, cưỡng ép bị đơn trong việc viết và ký tên vào Đơn xin cam kết tài sản chung, chính bị đơn là người đưa giấy cam kết cho nguyên đơn ký tên có sự chứng kiến của người làm chứng. Việc bị đơn lập Đơn xin cam kết tài sản chung ngày 01/3/2019 thể hiện ý chí của bị đơn xác nhận các tài sản nêu trong đơn là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn. Do vậy, căn cứ vào Điều 207, Điều 208 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về sở hữu chung, cấp sơ thẩm công nhận các Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 và Thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 cùng tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung, yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 219 Bộ luật Dân sự có thể giải quyết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, khi giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa xem xét thực tế ai là người quản lý sử dụng đất; công sức đóng góp trong việc tạo lập, xây dựng và quản lý sử dụng đất; công trình xây dựng trên đất hiện đang cho thuê thì cho ai thuê và thu nhập từ việc cho thuê nhà đã được giải quyết chưa?...

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn nộp chứng cứ mới là các Hợp đồng cho thuê nhà trọ tại địa chỉ: DK10 và NK4, Khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, các đơn trình bày ý kiến của người thuê nhà. Nguyên đơn nộp các chứng cứ là: Giấy phép xây dựng số 1560/GPXD ngày 08/9/2017 và số 572/GPXD ngày 10/4/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ ghi chép tiền tạm ứng xây nhà (đã đổi chiếu bản chính).

Xét thấy, trên các Thửa đất số 4053, tờ bản đồ số 42 và Thửa đất số 2571, tờ bản đồ số 42 cùng tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương đều có công trình xây dựng trên đất theo Giấy phép xây dựng số 1560/GPXD ngày 08/9/2017 và số 572/GPXD ngày 10/4/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn; trên Thửa đất số 535, tờ bản đồ số 15 (BĐKTS) tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cũng có căn nhà số C đường S, ấp A, xã T, huyện C xây dựng không phép hiện bị đơn đang cư trú. Bị đơn xây dựng các công trình trên đất nhưng chưa thực hiện việc hoàn công và hoàn tất thủ tục cập nhập phần xây dựng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án cũng chưa thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ thực tế công trình xây dựng trên đất là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn quản lý sử dụng nhưng không giải quyết giao công trình đã xây dựng trên đất làm cho bản án không thể thi hành.

Đối với các Hợp đồng cho thuê nhà trọ tại địa chỉ: DK10 và NK4, Khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm; xét các hợp đồng thuê nhà trọ nói trên có thời hạn thuê là 3 năm, cần xác minh, thu thập chứng cứ về vấn đề này để xem xét đưa người thuê nhà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đối với vấn đề này cấp phúc thẩm không thể bổ sung.

Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, buộc ông Lê Đình T1 phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH15278 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 27/12/2012 do ông Lê Đình T1 đứng tên và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS66582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/4/2022), giao cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cho bà Châu Thị Quỳnh T”, vậy thời hạn 30 ngày căn cứ vào quy định pháp luật nào? Giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền là cơ quan nào? Việc cấp sơ thẩm tuyên bản án không rõ ràng sẽ dẫn đến không thể thi hành bản án.

Từ những lập luận trên, xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 498/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí:

Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Lê Đình T1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 498/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đình T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0018146 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- TAND huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương