TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 275/2024/DS-GĐT
Ngày: 19 - 11 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; Đòi nhà cho ở nhờ và đòi tiền thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Hoàng Thanh Dũng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; Đòi nhà cho ở nhờ và đòi tiền thuê nhà",* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Đỗ Mạnh C, sinh năm 1961;

1.2 Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1969;

Cùng thường trú: số A T, phường H, quận L, Thành phố Hải Phòng.

Cùng nơi cư trú: số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1953;

2.2 Bà Võ Phi Y, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: số E Đường số D, Khu phố C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Lữ Hoàng S, sinh năm 1964;

3.2 Bà Phan Thị H, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: số D L, Khu phố E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Đỗ Mạnh C, bà Nguyễn Thị Thanh P cùng trình bày:*

Ông Đỗ Mạnh C (ông C) và bà Nguyễn Thị Thanh P (bà P) nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 128m^2 thuộc một phần thửa số 183, tờ bản đồ số 7 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nay là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 58 (TL2005), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lê Văn T1 từ năm 1997 với giá 09 lượng 03 chỉ vàng 9 tuổi 6 từ nguồn tiền bán lại cho ông Năm L ở C, Long An một nửa chiếc ghe bàu chở cát cộng với tiền có sẵn và tiền vay mượn. Ông C, bà P đã giao đủ tiền, đã nhận đất, tiến hành san lấp và xây ranh giữ đất, làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó do ông C và bà P không có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên nhờ ông Đỗ Đức T (ông T) và bà Võ Phi Y (bà Y) (vợ ông T) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ giấy tờ từ việc đo đạc, xác định ranh, đóng tiền sử dụng đất đều do vợ chồng ông C, bà P thực hiện và ký tên thay ông T. Ngày 11/5/2006, Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01812/BÌNH TRỊ ĐÔNG A cho ông T và bà Y.

Ông T, bà Y lợi dụng việc ông C, bà P không có mặt tại địa phương nên cố tình làm đơn cớ mất Giấy chứng nhận vào năm 2010 và xin được cấp phó bản (cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08211 ngày 22/10/2012) và chuyển nhượng lại cho ông Lữ Hùng S1 theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 26/10/2015, cập nhật sang tên cho ông Lữ Hùng S1, bà Phan Thị H ngày 06/11/2015.

Ông C và bà P cùng yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y với ông Lữ Hùng S1 đối với phần đất diện tích 128m^2 thuộc một phần thửa số 183, tờ bản đồ số 7 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nay là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 58 (TL2005), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp phó bản cho ông T, bà Y, cập nhật sang tên cho ông S1, bà H ngày 06/11/2015; yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 501 cho ông C, bà P; nếu ông T, bà Y không làm thủ tục sang tên cho ông C, bà P thì ông C, bà P được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển dịch quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông C, bà P yêu cầu ông T phải trả lại số tiền mà ông T và bà Y đã bán đất cho ông S1 là 7.727.229.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 20/01/2022, đồng thời chịu lãi suất chậm trả 1,25%/tháng tính từ ngày ông T nhận tiền đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

Nhà đất số A Đường số A, Khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do năm 2005 ông C, bà P mua nền đất tái định cư số C L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của Ban Q và Môi trường nước Thành phố với giá 360.000.000 đồng. Ông C, bà P có nhờ ông T đứng tên mua suất tái định cư thay ông C, bà P. Sau khi mua đất, ông C và bà P ký các hợp đồng lập bản vẽ thi công với kiến trúc sư Đặng Anh V, thi công móng với Công ty H2 và xây dựng nhà với Công ty Đ, mua toàn bộ vật tư và trả công xây dựng. Tất cả các tài liệu đều do ông C, bà P ký thay tên ông T. Sau khi xây nhà xong thì ông C, bà P cùng các con sinh sống tại nhà này cho đến nay. Ông C, bà P tiếp tục làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00366 ngày 15/3/2010. Vì quá tin tưởng nên ông C, bà P để ông T, bà Y đi nhận Giấy chứng nhận và giữ bản chính mà không đòi ông T, bà Y giao lại cho ông C, bà P. Do đó ông C, bà P yêu cầu Tòa án xác định nhà đất số A Đường số A, Khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông C, bà P.

** Bị đơn ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y cùng trình bày:*

Từ năm 1995, ông T, bà Y làm chủ kinh doanh bến bãi bốc xếp cát đá vật liệu xây dựng tại số A A L, Phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1997 do có nhu cầu tìm mua đất làm nhà để dự phòng việc quy hoạch giải tỏa nhà ven sông tại B H, Phường A, Quận H thì ông T, bà Y đã tìm hiểu mua thửa đất có diện tích 8m x l6m tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ nguồn tiền thu nhập từ kinh doanh vật liệu xây dựng. Ông T, bà Y đã giao cho ông C (ông C là em ruột đồng thời cũng là người làm công cho cơ sở của ông T) thực hiện thay ông T, bà Y thủ tục mua đất. Tất cả các thủ tục đều đứng tên và ký tên Đỗ Đức T. Ngày 11/5/2006, ông T, bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01812/BÌNH TRỊ ĐÔNG A.

Lợi dụng việc ông T, bà Y tin tưởng nhờ thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng đất. Ông C tiếp tục chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông C trả lại Giấy chứng nhận nhưng ông C không trả lại nên tháng 12/2010 ông T làm đơn báo mất Giấy chứng nhận và xin Ủy ban nhân dân quận B cấp lại Giấy chứng nhận cho ông T. Ông T đã được cấp lại Giấy chứng nhận số CH08211 ngày 22/10/2012 và sau đó chuyển nhượng cho ông Lữ Hùng S1 ngày 16/10/2015.

Khi Nhà nước giải tỏa theo Dự án Đại lộ Đ, ông T được đền bù, hỗ trợ thiệt hại và bố trí đất tái định cư tại số C Lô B khu L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo kết quả bốc thăm chọn nền tại khu tái định cư và giá chuyển nhượng nền đất số 600/TB-HĐĐB ngày 02/6/2005 của Hội đồng bồi thường thiệt hại - giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Đại lộ Đ Quận F. Sau đó, ông T, bà Y làm thủ tục xây dựng trên nền đất tái định cư và được cấp số nhà A Đường số A, Khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 15/3/2010, ông T, bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00366. Sau khi

xây nhà xong, vào năm 2005 thì ông T, bà Y cho vợ chồng em ruột là ông C, bà P ở nhờ.

Ngày 09/8/2010, tại cuộc họp gia đình do mẹ ruột của ông T chủ trì, ông T đã yêu cầu vợ chồng ông C, bà P trả lại nhà, không cho ở nhờ nữa. Cuối tháng 9/2010, ông T đã hai lần gửi thư thông báo qua đường bưu điện yêu cầu ông C trả lại Giấy chứng nhận thửa đất số 501 và trả lại nhà đất số A Đường số A, Khu tái định cư L.

Ngày 04/11/2010, ông T làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân và Công an phường A về việc ông C chiếm giữ Giấy chứng nhận thửa đất số 501 và cố tình chiếm dụng nhà đất số A Đường số A, Khu tái định cư L. Ngày 16/11/2010, Hội đồng hòa giải của Ủy ban nhân dân phường A đã lập Biên bản hòa giải không thành do đã mời ông C ba lần nhưng ông C đều vắng mặt. Ngày 24/11/2010, Ủy ban nhân dân phường A có Phiếu chuyển số 407/PC-UB gửi Tòa án nhân dân quận Bình Tân về chuyển vụ việc của ông T cho Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông T, bà Y yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 501 là của ông T, bà Y và có đơn phản tố yêu cầu ông C, bà P trả lại nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, buộc ông C, bà P trả tiền thuê nhà là 1.440.000.000 đồng (10.000.000 đồng/tháng, từ tháng 11/2010 đến tháng 11/2022 là 12 năm).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Hùng S1 và bà Phan Thị H cùng trình bày:*

Vợ chồng ông S1, bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 501 từ ông T, bà Y và đã được cập nhật đứng tên hợp lệ trên Giấy chứng nhận. Trước đây đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn theo Quyết định số 01/2016/QĐST-DS ngày 21/01/2016 về việc *"giữ nguyên hiện trạng"* nhưng sau đó hủy bỏ theo Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 05/01/2022; Ông S1, bà H không yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P.

1.1 Xác định quyền sử dụng đất thửa 501, tờ bản đồ số 58 (TL2005), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01812/Bình Trị Đông A ngày 11/5/2006, cấp lại theo Giấy chứng nhận số CH08211 ngày 22/10/2012 sau đó chuyển nhượng cho ông Lữ Hùng S1, bà Phan Thị H ngày 16/10/2015, thuộc về ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P. Do đã chuyển nhượng cho ông Lữ Hùng S1, bà Phan Thị H ngày 16/10/2015, nên buộc ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y phải trả lại cho ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P bằng tiền là 7.196.114.500đ (Bảy tỷ một trăm chín mươi sáu triệu một trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2 Xác định nhà và đất tại số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00366 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/3/2010 (đứng tên ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y), thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P. Buộc ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00366, làm thủ tục sang tên cho ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P. Nếu ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y không làm thủ tục sang tên cho ông Đỗ Mạnh C, bà Nguyễn Thị Thanh P thì ông bà được quyền liên hệ cơ quan thi hành án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00366 và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất sang tên ông Đỗ Mạnh C, bà Nguyễn Thị Thanh P.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y về đòi nhà cho ở nhờ, nhà số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bồi thường tiền theo giá thuê nhà là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định giá, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

* *Sau khi xét xử sơ thẩm:* Ngày 01/6/2023 bị đơn ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 14/6/2023, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2023/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1074/2023/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; Đòi nhà cho ở nhờ và đòi tiền thuê nhà"*, cụ thể:

1. Xác định phần đất có diện tích 128m^2 thuộc một phần thửa 183 tờ bản đồ số 7 tại xã B, huyện B, nay là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 58 (TL2005), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số H01812/BÌNH TRỊ ĐÔNG A ngày 11/5/2006, cấp lại theo Giấy chứng nhận số CH08211 ngày 22/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y, đã cập nhật sang tên cho ông Lữ Hùng S1, bà Phan Thị H ngày 16/10/2015. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P về việc buộc ông Đỗ Đức T, bà Võ Phi Y phải trả lại cho ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P số tiền là 7.196.114.500 đồng.

2. Xác định nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00366 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/3/2000 cho ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y. Buộc ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P và những người đang sinh sống tại nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả lại nguyên trạng nhà đất này cho ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y trọn quyền sở hữu sử dụng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bị đơn rút yêu cầu đòi tiền thuê nhà đối với nguyên đơn.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y về việc nếu ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P tự nguyên trả lại nguyên trạng nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y nhận trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y đồng ý hỗ trợ cho ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P nhận 1.000.000.000 đồng (các bên tự thực hiện giao nhận tiền ngay khi tự nguyện giao nhà); Nếu hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Đỗ Mạnh C và bà Nguyễn Thị Thanh P và những người đang sinh sống tại nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không tự nguyện trả lại nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y thì ông Đỗ Đức T và bà Võ Phi Y không đồng ý hỗ trợ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành và hiệu lực pháp luật của bản án.

** Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật:*

Ngày 25/12/2023, ông Đỗ Mạnh C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Ngày 06/3/2024, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 1071/TB-VKS-DS ngày 22/02/2024 đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Ngày 01/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 191/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 1074/2023/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án

nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 1074/2023/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa giám đốc thẩm:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quan điểm kháng nghị và đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với thửa đất có diện tích 128m^2 thuộc một phần thửa 183 tờ bản đồ số 7 tại xã B, huyện B, nay là thửa đất số 501, tờ bản đồ số 58 (TL2005), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

[1.1] Về sử dụng tài liệu, chứng cứ: Hồ sơ vụ án có 02 Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất cùng nội dung, khác chủ thể chuyển nhượng đều do ông T giao nộp; Trong đó, 01 tờ hợp đồng đứng tên bên nhượng đất là ông Lê Văn T1 (bản gốc) và 01 tờ hợp đồng đứng tên bên nhượng đất là ông Trần Thanh S2 (bản phôtô). Nguyên đơn, bị đơn, ông Thanh S2, ông Lê Văn H1 là con ruột của ông T1 (ông T1 chết năm 2021) không tranh chấp đối với tờ hợp đồng đứng tên bên nhượng đất tên ông Thanh S2 và ông H1, ông Thanh S2 xác định ông Thanh S2 là trung gian bán đất, thửa đất số 501 là của ông T1. Do đó, Tòa án hai cấp căn cứ Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/4/1997, đứng tên bên nhượng đất là ông Lê Văn T1 (bản gốc) để giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về chủ thể nhận chuyển nhượng đất: Ông C xác định ông C trực tiếp ký tên tại Tờ hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/4/1997 và được ông T thừa nhận tại phiên toà sơ thẩm ngày 19/5/2017, ngày 26/4/2023, phiên tòa phúc thẩm ngày 21/11/2023. Do đó, tình tiết, sự kiện này không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về nguồn tiền nhận chuyển nhượng: Tại Biên bản đối chất ngày 14/02/2023, bị đơn ông T xác định đã giao cho ông C 10 cây vàng để mua đất; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/4/2023, ông T xác định đã giao cho ông C 50.000.000 đồng để mua đất, các bên giao dịch hoàn toàn bằng tiền, không phải bằng vàng. Xét, lời khai của ông T là mâu thuẫn và không thống nhất, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh lời khai của mình là có căn cứ. Nguyên đơn ông C xác định đã mua đất với giá 9 lượng 3 chỉ vàng 24K 9 tuổi 6 là phù hợp với nội dung tờ hợp đồng ngày 18/4/1997, nhưng ông C cũng

không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông C trực tiếp giao vàng cho ông T1.

[1.4] Về quản lý, sử dụng đất: Nguyên đơn ông C chứng minh được ông là người trực tiếp kê khai, đăng ký quyền sử dụng, san lắp nền, làm hàng rào và cúng động thổ đối với thửa đất số 501 mà không có sự tham gia của bị đơn. Bà P (vợ ông C) là người kê khai thông tin lệ phí trước bạ, nộp thuế trước bạ, ký tên xác nhận với tư cách chủ tài sản, người nộp tiền, ký Biên bản đo đạc và xác định ranh giới khu đất ngày 12/7/2005 nhằm bổ túc hồ sơ cấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông C đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01812/BÌNH TRỊ ĐÔNG A ngày 11/5/2006 và toàn bộ hồ sơ cấp quyền sử dụng đất lần đầu cho đến nay.

Tuy rằng, có căn cứ xác định ông C, bà P thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, nhưng để đảm bảo quyền lợi của các bên, thì Tòa án cần làm rõ nguyên đơn hay bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T1 và trách nhiệm chứng minh là của bên nhận chuyển nhượng đất; từ đó sẽ chứng minh được quyền sở hữu đối với thửa đất số 501 là của nguyên đơn hay của bị đơn.

[2] Đối với nhà đất số A Đường số A, khu tái định cư L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1] Nguồn gốc đất: Theo Văn bản số 1164/UBND ngày 06/5/2016 của Ủy ban nhân dân quận B, đây là nền đất tái định cư mà Nhà nước bố trí cho ông T.

[2.2]Xét lời khai của ông T tại Biên bản hòa giải ngày 04/3/2016, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 12/12/2016, ngày 23/8/2016 và phiên tòa sơ thẩm ngày 19/5/2017, ông T xác định khi bốc thăm nhận nền nhà thì ông T đi với bà P và bà P là người trực tiếp bốc thăm là có căn cứ, bởi lời khai này là sự tự nguyện của ông T, được khai trong nhiều khoảng thời gian, không gian khác nhau nhưng lời khai vẫn đồng nhất và khách quan. Việc sau đó ông T thay đổi lời khai, cho rằng bà P không tham gia buổi bốc thăm và ông Trung trực T2 bốc thăm, là theo hướng có lợi cho ông T nên không được chấp nhận. Vì vậy, có căn cứ xác định bà P là người trực tiếp bốc thăm để nhận nền đất tái định cư mà Nhà nước bố trí cho ông T, nhưng tình tiết này không chứng minh được bị đơn ông T có chuyển nhượng nền đất tái định cư cho nguyên đơn ông C, bà P.

[2.3] Sau khi bị đơn ký nhận nền đất, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng và tiến hành xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định trên nền đất này cho đến nay. Bị đơn cho rằng nguồn tiền xây dựng căn nhà và các chi phí liên quan là của bị đơn, nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày là có căn cứ.

[2.4] Đối với Hợp đồng thuê đặt trạm điện thoại di động (BTS) ngày 21/10/2008 với Trung tâm T3 và các văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến nhà đất số 127 do bị đơn thực hiện chỉ chứng minh hợp đồng ký kết đúng với

người sử dụng đất được ghi tên trên Giấy chứng nhận. Thực tế thì tiền thuê được giao lại cho ông C, được bị đơn ông T thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/4/2023. Trên thực tế ông C tự tạo lập và đang quản lý sử dụng căn nhà, nên bị đơn cho rằng tiền thuê đặt trạm đưa ông C là để trả công cho ông C đã giữ gìn tài sản là không đúng.

Vì vậy, có căn cứ xác định ông C tạo lập, quản lý sử dụng căn nhà số A, nhưng chưa có căn cứ xác định bị đơn ông Trung chuyển N lại nền đất tái định cư cho nguyên đơn ông C, bà P hoặc chứng minh ông T cho ông C, bà P ở nhờ.

[3] Từ các nhận định nêu trên, xét Bản án sơ thẩm, phúc thẩm đã xét xử là chưa đủ căn cứ. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và giải quyết vụ án một cách khách quan, có căn cứ nên Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 191/QĐ-VKS-DS ngày 01/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337 và khoản 3 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 191/QĐ-VKS-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1074/2023/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- TAND quận Bình Tân, TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Tân, TP. HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (TNB).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Duyên