

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 24/2022/DS-GĐT

Ngày 22-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất

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

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tiến Hùng - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Thuận;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1959; cư trú tại: 222/3 BDT, phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Bị đơn:*

1. Cụ Nguyễn Văn Ch (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ch:

Cụ Trần Thị Nh, sinh năm 1928;

Ông Nguyễn Xuân Qu, sinh năm 1960;

Ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1963;

Cùng cư trú tại: 80A/10 CT, phường BB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Diệu L, sinh năm 1962;

Ông Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: 51/29 CT, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Chơn Ph, sinh năm 1948; cư trú tại: 445/6 LLQ, phường N, quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lương Trọng Y (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Y:

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1945;

Chị Lương Lệ Q, sinh năm 1969;

Chị Lương Lệ H, sinh năm 1975;

Anh Lương Quốc Đ, sinh năm 1971;

Anh Lương Quốc Tr1, sinh năm 1972;

Anh Lương Quốc S, sinh năm 1980;

Cùng cư trú tại: 128/5 tổ 21, khu phố H, phường TCH, quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Cụ Lê Chơn H1, sinh năm 1929; cư trú tại: 82 CT, phường BB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Lương Thị T, sinh năm 1927; cư trú tại: 538 NK, phường BB, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Chơn Đ1, sinh năm 1951; cư trú tại: 34/2 khu phố LĐ, phường LBT, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Lê Chơn D, sinh năm 1961; cư trú tại: 445/6 LLQ, phường N, quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1954;

5. Ông Đặng Xuân S1, sinh năm 1959;

Cùng cư trú tại: 222/3 BĐT, phường MH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/12/2005 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Năm 1991, ông Lương Trọng Y được cụ Nguyễn Văn Ch, cụ Lê Chơn H1 và ông Lê Chơn Ph ủy quyền sử dụng vĩnh viễn đối với 02 lô đất F23, F24 (nay là thửa 53, 54, 55) thuộc phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 12/11/1994, ông Y ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất này cho bà với giá 2,1 chỉ vàng/m². Tổng số vàng bà đã giao cho ông Y là 52 lượng vàng. Năm 1998, ông Y già yếu và trong quyết định giao đất vẫn đứng tên cụ Ch, cụ H1, cụ V nên ông Y đã đưa bà đến gặp cụ Ch, cụ Trần Thị Nh (vợ cụ Ch), cụ Lê Chơn H1, cụ Lương Thị T (vợ cụ H1), ông Lê Chơn Ph (con cụ V) lập Hợp đồng ngày 08/6/1998 với nội dung

đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà 02 lô đất nêu trên và bà có nghĩa vụ giao thêm cho phía cụ Ch, cụ H1, ông Ph là 70 lượng vàng. Tuy nhiên, thời điểm đó phần đất nêu trên bị tái chiếm và phía bên bán cũng chưa làm được thủ tục sang tên nên bà chưa giao vàng cho bên bán. Sau khi có quyết định cuối cùng của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao đất cho cụ Ch, cụ H1, cụ V, bà có mang vàng tới trả theo thỏa thuận nêu trên thì phía bên bán không nhận mà yêu cầu bà phải giao 200 lượng vàng. Hai bên đã nhiều lần thỏa thuận không thành nên bà khởi kiện yêu cầu được nhận phần diện tích tương ứng với số vàng đã giao là 247m² và công sức bà bỏ ra để đòi lại quyền sử dụng đất tương ứng là 30m². Tổng cộng là 277m² đất trong tổng diện tích 02 lô đất F23, F24.

Bị đơn là cụ Nguyễn Văn Ch (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là cụ Trần Thị Nh, ông Nguyễn Xuân Qu, ông Nguyễn Xuân Th, bà Nguyễn Diệu L, ông Nguyễn Xuân Tr; ông Lê Chơn Ph; cụ Lê Chơn H1 (do ông Nguyễn Xuân Th là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Cụ H1, cụ Nh và các ông, bà xác nhận cụ Ch, cụ H1, ông Ph đã lập Tờ ủy quyền sử dụng đất vĩnh viễn ngày 21/12/1991 cho ông Lương Trọng Y đối với 02 thửa đất F23, F24 tại phường TĐ, quận H. Tuy nhiên, ông Y sử dụng giấy ủy quyền này để bán 02 lô đất cho bà C thì cụ H1, cụ Nh và các ông, bà không biết nên không chịu trách nhiệm về số vàng bà C đã giao cho ông Y. Về Hợp đồng ký ngày 08/6/1998, cụ Ch, cụ H1, cụ T, cụ Nh, ông Ph ký chuyển nhượng 02 lô đất F23, F24 cho bà C với giá 70 lượng vàng nhưng bà C không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng và cũng chưa giao vàng nên cụ H1, cụ Nh và các ông, bà đề nghị hủy hợp đồng. Thực tế, diện tích đất đòi được hiện nay chỉ còn khoảng 400m² do bị quy hoạch lộ giới nên cụ H1, cụ Nh và các ông, bà không đồng ý giao đất cho bà C. Cụ H1, cụ Nh và các ông, bà đồng ý bồi thường cho bà C 100 lượng vàng vì bà C đã bỏ công sức đòi lại phần đất cho gia đình và đã trả cho ông Y 52 lượng vàng.

Bị đơn là ông Lương Trọng Y do người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M, chị Lương Lệ Q, chị Lương Lệ H, anh Lương Quốc Đ, anh Lương Quốc Tr1, anh Lương Quốc S và anh Lương Quốc Th1 trình bày:

Ông Y chết năm 2005, việc ông Y chuyển nhượng đất với bà C, bà M và các anh, chị có biết nhưng không tham gia. Việc tranh chấp bà M và các anh, chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lương Thị T, ông Lê Chơn Đ1, ông Lê Chơn D và bà Lê Thị H2 (do ông Nguyễn Xuân Th là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Cụ T và các ông, bà thống nhất với lời trình bày của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Nguyễn Văn Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Xuân S1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2009/DSST ngày 23/9/2009, Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C, giao bà C và ông Đặng Xuân S1 được quyền sử dụng 262,1m²(trong đó có 40,5m² quy hoạch lộ giới đường NBL) thuộc một phần thửa 53, 54 phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc và xây dựng HN lập ngày 08/9/2009 số HSL-57/ĐĐBĐ/2009).

Cụ Nguyễn Văn Ch có các thừa kế là cụ Trần Thị Nh, ông Nguyễn Xuân Qu, ông Nguyễn Xuân Th, bà Nguyễn Diệu L, ông Nguyễn Xuân Tr; ông Lê Chơn Ph, ông Lê Chơn Đ1, ông Lê Chơn D, bà Lê Thị H2 là các đồng thừa kế của cụ Lê Văn V và cụ Nguyễn Thị S2; cụ Lê Chơn H1 và cụ Lương Thị T được quyền sử dụng 262,1m² (trong đó có 85,1m² quy hoạch lộ giới đường NBL và đường NDH) thuộc thửa 54-1, 54-2, một phần thửa 55-1 và 55-2 phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc và xây dựng HN lập ngày 08/9/2009 số HSL-57/ĐĐBĐ/2009).

Các đương sự có tên nêu trên có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích và vị trí đất được giao phù hợp với quy hoạch chung.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2009, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ch là ông Nguyễn Xuân Th, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của cụ Trần Thị Nh, ông Nguyễn Xuân Qu, bà Nguyễn Diệu L, ông Nguyễn Xuân Tr, ông Lê Chơn Ph, cụ Lê Chơn H1, cụ Lương Thị T, ông Lê Chơn Đ1, ông Lê Chơn D và bà Lê Thị H2 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa Bản án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là bà Nguyễn Thị Kim C, ông Đặng Xuân S1 (có ông Phan Mạnh C1 đại diện) và cụ Trần Thị Nh, ông Nguyễn Xuân Qu, ông Nguyễn Xuân Th, bà Nguyễn Diệu L, ông Nguyễn Xuân Tr, ông Lê Chơn Ph, ông Lê Chơn Đ1, ông Lê Chơn D, bà Lê Thị H2, cụ Lê Chơn H1, cụ Lương Thị T (có ông Nguyễn Xuân Th đại diện).

Bà Nguyễn Thị Kim C và ông Đặng Xuân S1 được quyền sử dụng 175m² (trong đó có 27,2m² là diện tích quy hoạch lộ giới) nhằm một phần thửa 53-1, 53-2, 53-3 tờ bản đồ số 53 tại phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HSL 132/ĐĐBĐ/2009 do Công ty TNHH Đo đạc và xây dựng HN lập ngày 16/12/2009.

Các thừa kế của cụ Nguyễn Văn Ch là cụ Trần Thị Nh, ông Nguyễn Xuân Qu, ông Nguyễn Xuân Th, bà Nguyễn Diệu L, ông Nguyễn Xuân Tr; ông Lê

Chơn Ph, ông Lê Chơn D, bà Lê Thị H2 là các đồng thừa kế của cụ Lê Văn V và cụ Nguyễn Thị S2; cụ Lê Chơn H1 và cụ Lương Thị T được quyền sử dụng 349,1m² (trong đó có 98,4m² là diện tích quy hoạch lộ giới) thuộc một phần thửa 53-1, 53-2, 53-3, 54-1, 54-2, 55-1, 55-2, 55-3 phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số HSL 57/ĐĐBĐ/2009 do Công ty TNHH Đo đạc và xây dựng HN lập ngày 06/01/2010.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích và vị trí đất được giao phù hợp với quy hoạch chung.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2018, bà Lâm Thị Kim S3 và bà Phan Thị D1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 27/QĐKNTT-VKS-DS ngày 30/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 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 tái thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2009/DSST ngày 23/9/2009 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định tái thẩm số 126/2019/DS-TT ngày 06/6/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 27/QĐKNTT-VKS-DS ngày 30/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2009/DSST ngày 23/9/2009 của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C với bị đơn là cụ Nguyễn Văn Ch (đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là cụ Trần Thị Nh, ông Nguyễn Xuân Qu, ông Nguyễn Xuân Th, bà Nguyễn Diệu L và ông Nguyễn Xuân Tr), ông Lê Chơn Ph, cụ Lê Chơn H1 và ông Lương Trọng Y (đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M, chị Lương Lệ Q, chị Lương Lệ H, anh Lương Quốc Đ, anh Lương Quốc Tr1, anh Lương Quốc S và anh Lương Quốc Th1); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Lương Thị T, ông Lê Chơn Đ1, ông Lê Chơn D, bà Lê Thị H2 và ông Đặng Xuân S1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 03/6/2020, ông Đặng Chí T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định tái thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/2022/KN-DS ngày 03/6/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định tái thẩm số 126/2019/DS-TT ngày 06/6/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định tái thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 1.000m² đất thổ cư thuộc lô F23, F24 xã AP, huyện TĐ (nay là thửa 53, 54, 55 phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc của vợ chồng cụ Lê Văn V (chết năm 1979, có con là ông Lê Chơn Ph), cụ Lê Chơn H1 và cụ Nguyễn Văn Ch (chết năm 2001) nhận chuyển nhượng của Công ty AP năm 1968. Tháng 11/1975, cụ V, cụ H1, cụ Ch để cho cháu là ông Trần Hữu H3 (có vợ là bà Phan Thị D1) cất nhà ở tạm để giữ giùm đất (việc này chỉ thỏa thuận bằng miệng). Năm 1982, ông H3 đứng tên kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg đối với diện tích đất nêu trên. Năm 1985, ông H3 và bà D1 ly hôn (tài sản do hai bên tự thỏa thuận). Ngày 12/8/1986, bà D1 lập “Giấy nhượng nhà ở và vườn trái cây ăn quả” cho bà Lâm Kim S3 (không thông qua chính quyền địa phương) với nội dung: *“thỏa thuận nhượng bán căn nhà lá, vách ván một nửa, vách lá một nửa, nền đất rộng 30m². Nằm trên khoảnh vườn cây ăn quả rộng 500m²”,* với số tiền là 08 chỉ vàng 24kara.

[2] Tháng 8/1989, ông H3 làm Giấy xác nhận hoàn trả 1.000m² đất nêu trên cho gia đình cụ Ch, cụ H1, cụ V. Sau đó, ông H3 xin rút lại Giấy hoàn trả đất và xác định ông bỏ đất ra đi để lại cho vợ con toàn quyền sử dụng.

[3] Ngày 21/12/1991, cụ H1, cụ Ch, ông Ph lập Giấy ủy quyền sử dụng vĩnh viễn 1.000m² đất nêu trên cho ông Lương Trọng Y. Năm 1998, cụ H1, cụ Ch, ông Ph làm Giấy hủy bỏ ủy quyền sử dụng đất đối với ông Y. Căn cứ vào Giấy ủy quyền sử dụng đất vĩnh viễn, ông Y có đơn khiếu nại yêu cầu được sử dụng 1.000m² đất nêu trên. Ngày 12/6/1994, Ủy ban nhân dân huyện TĐ ra Quyết định số 63/QĐ-UB-NN; theo đó, thu hồi 1.000m² đất nêu trên, giao cho Ủy ban nhân dân xã AP quản lý, giao cho bà S3 200m², bà D1 200m², 600m² giao cho cụ H1, cụ V, cụ Ch mỗi cụ 200m². Không đồng ý với việc giải quyết nêu trên, các bên tiếp tục khiếu nại. Ngày 18/7/1995, Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 420/QĐ-ĐC.TTr với nội dung thống nhất Quyết định số 63/QĐ-UB-NN nêu trên. Ngày 04/7/1996, Ủy ban nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3195/QĐ-UB.NC về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà D1 với nội dung tương tự Quyết định số 63/QĐ-UB-NN ngày 12/6/1994 của Ủy ban nhân dân huyện TĐ.

[4] Quá trình thực hiện ủy quyền, ngày 12/11/1994, ông Y lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C 600m² đất với giá 02 chỉ vàng/m² (trong tổng số 1.000m²). Ngày 08/6/1996, vợ chồng cụ Ch, cụ H1, ông Ph tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 527m² đất (trong tổng số 1.000m² - đây là hợp đồng tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 được ký giữa ông Y với bà C) cho bà C với giá 70 cây vàng SJC. Quá trình tố tụng các bên thừa nhận, bà C đã giao cho ông Y 52 lượng vàng. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/02/2010, nguyên đơn (bà C) và bị đơn (cụ H1, ông Ph và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ch, ông Y) đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm, theo đó bà C được quyền sử dụng 175m² đất, diện tích 349,1m² đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bị đơn (cụ H1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ch, cụ V). Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên có hiệu lực pháp luật, ngày 30/3/2011, bà C được Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông Đặng Chí T1 và bà Trương Thị Th2. Ông T1, bà Th2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2011.

[5] Thực tế, sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3195/QĐ-UB.NC ngày 04/7/1996, gia đình bà D1, bà S3 vẫn tiếp tục chiếm giữ đất. Đến ngày 25/3/1998, Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện cưỡng chế thu hồi diện tích 300m² của bà D1 và 300m² của bà S3 giao cho cụ H1, cụ Ch, ông Ph. Nhưng sau đó, gia đình bà D1, bà S3 tái chiếm đất. Đến ngày 21/5/2009, Ủy ban nhân dân phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục cưỡng chế công trình xây dựng không phép trên đất lấn chiếm, giao đất cho gia đình cụ Ch, cụ H1, ông Ph. Các bên tiếp tục khiếu nại, theo Thông báo số 384/TB-VCCP ngày 23/11/2015 của Văn phòng Chính phủ (thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc về việc giải quyết khiếu nại của bà Lâm Kim S3) thì: Việc khiếu nại của bà S3, bà D1 về quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết tại Quyết định số 3195/QĐ-UB.NC ngày 04/7/1996 là phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản Thông báo cho bà S3, bà D1 biết để chấp hành, chấm dứt việc xem xét khiếu nại này. Ngày 03/02/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 362/UBND-PCNC trả lời bà S3, bà D1 theo ý kiến kết luận nêu trên và thông báo chấm dứt việc xem xét khiếu nại của hai bà liên quan đến việc này. Như vậy, tranh chấp đất giữa bà D1, bà S3 với cụ H1, cụ Ch, ông Ph đã được Ủy ban

nhân dân huyện TĐ, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng Chính phủ giải quyết dứt điểm.

[6] Quyết định kháng nghị tái thẩm số 27/QĐKN TT-VKS-DS ngày 30/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/2/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nhận định: Tòa án không đưa các thành viên gia đình của bà D1, bà S3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà S3, bà D1; không tiến hành xác minh thực địa nên gia đình bà D1 không được biết đất tranh chấp đã được Tòa án hai cấp giải quyết và đây là tình tiết mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án.

[7] Tuy nhiên, các tình tiết được nêu trong Quyết định kháng nghị tái thẩm nêu trên không phải là căn cứ để kháng nghị theo thủ tục tái thẩm được quy định tại Điều 352 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Quyết định tái thẩm số 126/2019/DS-TT ngày 06/6/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ.

[8] Mặt khác, tại Biên bản cưỡng chế ngày 21/5/2009 của Ủy ban nhân dân phường TĐ, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ủy ban nhân dân phường TĐ đã cưỡng chế giao lại diện tích 600m² đất trống cho gia đình cụ Ch, cụ H1, cụ V theo Quyết định số 3195/QĐ-UB.NC ngày 04/7/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, thời điểm năm 2009 diện tích đất mà nguyên đơn (bà C) và bị đơn (cụ H1, cụ Ch, ông Ph, ông Y) đang tranh chấp là đất trống. Việc gia đình bà S3, bà D1 và các con là hộ anh Nguyễn Tấn Tr2, hộ anh Trần Hữu H3, hộ anh Trần Hữu H4 đang sử dụng toàn bộ 1.000m² và các tài sản trên đất (nếu có) là bất hợp pháp. Cụ H1, vợ chồng ông T1 (nhận chuyển nhượng đất của bà C) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ch, cụ V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế tháo dỡ tài sản xây dựng trái phép trên đất (nếu có) để thực hiện quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc Tòa án không đưa gia đình bà S3, bà D1, hộ anh Tr2, hộ anh H3, hộ anh H4 vào tham gia tố tụng trong vụ án này không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ do diện tích đất tranh chấp trong vụ án này không liên quan đến diện tích đất được quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà S3, bà D1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 21/2022/KN-DS ngày 03/6/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định tái thẩm số 126/2019/DS-TT ngày 06/6/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2010/DS-PT ngày 08/02/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim C với bị đơn là cụ Nguyễn Văn Ch (đã chết), ông Lê Chơn Ph, ông Lương Trọng Y (đã chết), cụ Lê Chơn H1 và 05 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để lưu giữ theo thẩm quyền.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND Quận M, Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận M, TP. Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

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

Ngô Tiến Hùng