TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Quyết định giám đốc thẩm số: 14/2024/DS-GĐT Ngày 23-4-2024 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 Nguyễn Văn Du - Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Nguyễn Hồng Nam.

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

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

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, 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:*

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1956;

2. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1958.

Cùng trú tại: 33 Đường số 19, Khu phố 4, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1959; cư trú tại: S501 Vinhome Grand P, KP Long H, phường Long Thạnh M, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2021).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thiên L, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 26/4 đường Trần Quý C, Phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn M, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 38 L2 Lương Nhữ H, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2022).

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

1. Ông Lê Văn N, sinh năm 1959; cư trú tại: S Vinhome G, KP L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1968;

3. Ông Huỳnh S, sinh năm 1962;

4. Bà Phạm Nguyễn Phương T, sinh năm 1996;

5. Ông Phạm Vũ T1, sinh năm 1999;

6. Ông Trương Quang V, sinh năm 1966;

7. Anh Trương Quang Đ, sinh năm 2003;

8. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1971;

9. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1983;

10. Ông Phạm Thiên Â, sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: Số 6 Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B (do ông Lê Văn N là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 3/54 ấp Bình P, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông P, bà B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim A vào năm 1996, có kê khai đăng ký nhà đất năm 1999. Ngày 11/12/2001, ông P ký Giấy sang nhượng đất chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Nguyễn Thiên L để bảo đảm cho khoản vay của em ông P là ông Lê Văn N với bà L với số tiền là 400.000.000 đồng, giữa ông P và bà L không có việc giao nhận tiền.

Đầu năm 2003, bà L xây dựng nhà trọ không xin phép, bị chính quyền địa phương xử phạt vào ngày 19/02/2003, ông P đã yêu cầu bà L tháo dỡ nhà xây

dựng không phép, nhưng bà L xin không tháo dỡ. Bà L quản lý nhà trọ đến khoảng tháng 01/2008 thì trả lại nhà đất trên cho ông P sau khi ông N trả hết nợ cho bà L.

Năm 2009 - 2010, nhà trọ cũ xuống cấp nên ông P xin phép xây dựng lại nhà cho thuê như hiện nay. Ngày 28/12/2009, bà L làm đơn ra Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình P tranh chấp với ông P, tuy nhiên sau đó bà L vắng mặt. Tháng 6/2019, vợ chồng ông P làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được giải quyết do có đơn tranh chấp của bà L vào năm 2009.

Do đó, ông P khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2001 giữa ông P và bà L là vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

- Công nhận cho ông P, bà B là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72, diện tích 116,4m^2 tại địa chỉ số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn là bà Ngô Thị B (vợ ông P) thống nhất với ý kiến của ông P và bổ sung những vấn đề sau: Nhà đất tranh chấp là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng vào năm 1996, bà không ký Giấy sang nhượng với bà L. Khoảng năm 2003, bà có nghe ông P nói cho ông Lê Văn N nhà đất tranh chấp để kinh doanh nhà trọ. Năm 2008, gia đình bà lấy lại đất và nhà cấp 4 đã xuống cấp không sử dụng được. Năm 2009 - 2010, gia đình bà xây dựng lại nhà như hiện nay.

Bị đơn là bà Nguyễn Thiên L trình bày:

Nhà đất tại số F đường H, Khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P vào năm 2001 với giá 400.000.000 đồng, ông P đã nhận đủ tiền và bà đã nhận đất để sử dụng. Năm 2002, bà xây dựng nhà trọ không phép nên bị xử phạt hành chính. Sau khi xây dựng nhà xong, bà được cấp số nhà như hiện nay là số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoảng tháng 01/2008, bà đi nơi khác sinh sống và cho người khác thuê thì ông P vào chiếm lại và sử dụng.

Năm 2009, bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông P đang làm thủ tục xin hợp thức hóa nhà đất nêu trên, bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình P nhưng không thành. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có Đơn phản tố đề nghị Tòa án công nhận "Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001" giữa ông P và bà là đúng quy định; công nhận nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà và buộc nguyên đơn phải trả lại nhà đất trên cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Lê Văn N trình bày: Tháng 6/2001, bạn ông là ông Thanh Minh H nhờ ông đứng vay giúp tiền từ bà Nguyễn Thiên L. Ngày 02/6/2001, ông ký nhận vay giúp cho ông H từ bà L số tiền 10.000 USD, lãi suất 1%/ngày trong thời hạn 10 ngày. Ngày 10/6/2001, ông tiếp tục vay giúp ông H số tiền 10.000 USD, lãi suất 1,5%/ngày trong thời hạn 10 ngày. Do ông H không kịp giải ngân nên ông không có tiền trả bà L. Do vậy, khoảng tháng 10/2001, bà L buộc ông phải sang tên nhà đất của ông tại địa chỉ 161B/3 Tổ 25, Khu phố 4, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đ cho bà L để cấn trừ nợ, nhưng vẫn chưa đủ, nên ông phải lấy bộ hồ sơ thửa đất tại địa chỉ 3/54 ấp Bình P, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ của anh trai là ông Lê Văn P để thế chấp cho bà L.

Ngày 11/12/2001, bà L buộc ông P ký Giấy sang nhượng đất thổ cư cho bà L để bà L xây dựng nhà trọ cho thuê nhằm thu hồi vốn, lãi với dự tính mỗi năm là khoảng 180.000.000 đồng cho đến khi bà L thu hồi hết nợ, kèm theo điều kiện ông P vẫn là người đứng tên làm mọi thủ tục nhà đất. Năm 2008, bà L và ông đã thỏa thuận cấn trừ xong hết nợ gốc và lãi; sau đó, bà L đã giao trả đất và nhà trọ đã xuống cấp cho ông P, từ đó các bên không còn ràng buộc trách nhiệm gì với nhau. Ông đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Trần Thị D, ông Huỳnh S, bà Phạm Nguyễn Phương T, ông Phan Vũ T1, chị Phan Thị Ngọc B1, ông Trương Quang V, anh Trương Quang Đ, bà Lê Thị L1, anh Lê Văn T2, cháu Phạm Thiên Â là những người thuê nhà trọ tại địa chỉ 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ của ông Lê Văn P không có ý kiến và yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2021/DS-ST ngày 20/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể:

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B về việc tuyên bố giao dịch dân sự được thể hiện là "Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001" giữa ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị L3 là vô hiệu;

- Bác yêu cầu của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B về việc công nhận cho ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 - bộ địa chính phường Hiệp Bình P); diện tích khuôn viên đất là 116,4m^2 (trong đó diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 25,9m^2), diện tích xây dựng 114,5m^2, diện tích sàn xây dựng là 161m^2 (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch tầng 1 DTXD là 25,9m^2, lửng 3,6m^2) theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số

2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH Đ1 bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam V lập.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thiên L tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể:

- Công nhận nhà, đất mang số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 1395/19/BN-CNTĐ ngày 25/4/2019 do Công ty TNHH đo đạc xây dựng Tín P lập là của bà Nguyễn Thiên L (nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P theo Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 11/12/2001).

- Buộc nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Trần Thị D, Huỳnh S, Phạm Nguyễn Phương T, Phan Vũ T1, Phan Thị Ngọc B1, Lê Văn T2, Trương Quang V, Trương Quang Đ, anh Phạm Thiên Â phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thiên L.

- Bà Nguyễn Thiên L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/4/2021, nguyên đơn là ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn N có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 663/2021/DS-PT ngày 03/12/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B, ông Lê Văn N.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B.

Công nhận ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B được quyền sử dụng đối với diện tích đất là 116,4m^2 (trong đó diện tích thuộc phạm vi lộ giới và đường quy hoạch là 25,9m^2) thuộc một phần thửa số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005) - Bộ địa chính phường H) tọa lạc tại địa chỉ số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường

Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đ1 bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam V lập ngày 15/12/2016, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đ (nay là thành phố Thủ Đ) duyệt số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016.

Ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất là 116,4m^2 (trong đó diện tích thuộc phạm vi lộ giới và đường quy hoạch là 25,9m^2) thuộc một phần thửa số 5, tờ bản đồ số 72 (tài liệu đo năm 2005 - Bộ địa chính phường Hiệp Bình P) tọa lạc tại địa chỉ số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam V lập ngày 15/12/2016, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đ (nay là thành phố Thủ Đ) duyệt số 2263/BN-VPĐK ngày 17/12/2016.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích xây dựng 114,5m^2, diện tích sàn xây dựng là 161m^2 (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch tầng 1 DTXD là 25,9m^2, lửng 3,6m^2) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2263/ BN-VPĐK ngày 17/12/2016 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ và kiến trúc xây dựng Nam V lập.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thiên L đối với yêu cầu công nhận nhà, đất mang số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thiên L và buộc nguyên đơn cùng những người thuê nhà phải trả lại nhà, đất trên cho bà Nguyễn Thiên L.

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

Ngày 17/02/2022, ông Lê Văn M là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thiên L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 110/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 663/2021/DS-PT ngày 03/12/2021 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 nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 71/2023/DS-GĐT ngày 03/4/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm 110/QĐ-VKS-DS ngày 06/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 663/2021/DS-PT ngày 03/12/2021 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 ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thiên L.

Ngày 17/5/2023, bị đơn là bà Nguyễn Thiên L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2024/KN-DS ngày 10/01/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 71/2023/DS-GĐT ngày 03/4/2023 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 giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 663/2021/DS-PT ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ, 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 đất tranh chấp đo đạc thực tế là 116,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại số 6 đường Hiệp B, Khu phố 6, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim A theo Giấy giao kèo sang nhượng đất tự lập ngày 02/5/1996. Năm 1999, ông P đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên. Ngày 11/12/2001, ông P chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thiên L theo "Giấy sang nhượng đất thổ cư" do ông P viết, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và ông P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nêu trên.

[2] Quá trình giải quyết, ông P có nhiều lời khai mâu thuẫn về việc ký kết "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 11/12/2001, cụ thể: Tại Biên bản hòa giải ngày 04/6/2020, ông P cho rằng ông N giả mạo giấy tờ và chữ ký để chuyển nhượng đất cho bà L; tại Bản tự khai ngày 10/8/2020, ông P cho biết lý do ký Giấy chuyển nhượng là nhằm thế chấp, bảo đảm cho khoản vay nợ của ông N với bà L nhưng ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông P ký Giấy

chuyển nhượng nhằm thế chấp, bảo đảm cho khoản vay của ông N với bà L, cũng như không có chứng cứ thể hiện việc ông P bị ép buộc ký giấy chuyển nhượng. Ông P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, hai bên đã ký tên và bàn giao các giấy tờ kèm theo. Đồng thời, tại Kết luận giám định số 5992/C09B ngày 21/12/2020, Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định: Chữ viết, chữ ký tên "Lê Văn P" dưới mục "Bên bán" trên tài liệu cần giám định "Giấy sang nhượng đất thổ cư" đề ngày 11/12/2001 so với chữ ký, chữ viết mang tên Lê Văn P trên tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra. Mặc dù "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 11/12/2001 thể hiện chỉ có chữ ký của ông P; tuy nhiên, bà B là vợ ông P xác định có biết việc bà L xây dựng nhà trên đất vào năm 2003, bà L được cấp đổi số nhà vào năm 2006, cũng như nhận tiền đền bù đất nhưng ông P và bà B không có ý kiến phản đối. Như vậy, có đủ cơ sở xác định vào ngày 11/12/2001, ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 116,4m^2 đất cho bà L.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà L đã nhận đất để quản lý, sử dụng và xây dựng nhà trọ, do không xin phép xây dựng nên bị Ủy ban nhân dân quận Thủ Đ xử phạt vi phạm hành chính về việc xây nhà không phép. Tuy nhiên, ngày 22/02/2006, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đ đã có Quyết định số 1141/QĐ-UBND về việc cấp đổi số nhà cho bà L; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông N cũng thừa nhận khi Nhà nước bồi thường giải tỏa đường thì bà L là người nhận tiền bồi thường. Đồng thời, tại Công văn số 5050/UBND-TNMT ngày 19/10/2020, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đ xác định đất tranh chấp do ông Võ Văn L2 đăng ký theo Chỉ thị 02, đến năm 1999, ông P đứng tên đăng ký kê khai nhà đất; sau đó, đến năm 2001, ông P chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà L theo Giấy sang nhượng ngày 11/12/2001 và xác định nhà đất tranh chấp nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện chủ sử dụng đất chứng minh nguồn gốc, quá trình sử dụng, được Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình P xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng. Ông P cho rằng năm 2008, bà L trả lại cho ông nhà đã xuống cấp nên năm 2009 - 2010, ông P xây dựng lại toàn bộ nhà cấp 4 như hiện nay nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tại Công văn số 351/UBND ngày 08/4/2021, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình P cũng xác định không nhận được đơn xin phép sửa chữa, xây dựng lại nhà của ông P. Do đó, có căn cứ khẳng định năm 2001, ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên cho bà L và bà L đã quản lý, sử dụng, xây dựng nhà kiên cố trên đất, ngôi nhà trên đất thuộc quyền sử dụng của bà L.

[4] Như vậy, Tòa án cấp phúc thẩm và Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà B; công nhận ông P, bà B được quyền sử dụng đối với diện tích đất là 116,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 72 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông P đã chuyển nhượng quyền

sử dụng đất tranh chấp nêu trên cho bà L, bà L đã xây dựng nhà trên đất và thuộc quyền sử dụng của bà L là có căn cứ.

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 03/2024/KN-DS ngày 10/01/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 71/2023/DS-GĐT ngày 03/4/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 663/2021/DS-PT ngày 03/12/2021 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 ông Lê Văn P, bà Ngô Thị B với bị đơn là bà Nguyễn Thiên L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Thủ Đ, Tp. Hồ Chí Minh;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đ, Thành phố 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, PCA phụ trách, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du