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: 75/2023/DS-GĐT
Ngày: 10/ 4/2023
V/v Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

Với Hội đồng giám đốc thẩm gồm có 10 thánh viên Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu - Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa.

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

Thư ký phiên tòa*:* Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm tra viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc "Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, Sinh năm:1963. Địa chỉ: A đường T, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phạm Văn R, Sinh năm: 1937.

Địa chỉ: H Khu phố C, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: D N, Khu phố E, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Dương Thị T, Sinh năm: 1941.

Bà Phạm Thị H, Sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: H Khu phố C, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: D N, Khu phố E, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

Ông Phạm Văn T1, Sinh năm: 1965.

Địa chỉ: H N, Khu phố C, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện nay: D N, Khu phố E, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Văn T2, Sinh năm: 1968

Ông Phạm Văn H1, Sinh năm: 1971

Bà Phạm Thị L, Sinh năm: 1973

Bà Phạm Thị Trúc N, Sinh năm: 1984

Cùng địa chỉ: H, Khu phố C, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện hay: D N, Khu phố E, phường B, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

Ông Nguyễn Văn T3, Sinh năm: 1958

Em Nguyễn Thị Hồng N1, Sinh năm: 1984

Em Nguyễn Thị Trường G, Sinh năm: 1988

Cùng địa chỉ: A đường T, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phan Kim Â

Địa chỉ: C Lô E, cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đỗ Biên Q

Cùng địa chỉ: C Lô E, cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn D

Bà Nguyễn Thị Ánh

Em Nguyễn Văn P

Em Nguyễn Văn Đ

Em Nguyễn Văn V

Em Nguyễn Thị Ánh T4.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P1.

Địa chỉ: 9 N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P1: Ông Huỳnh Lê H2, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: 108/87/20 T, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2014;

Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T).

Địa chỉ: A T, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận B1: Bà Phan Thị Minh L1; (Văn bản ủy quyền số 2905/UBND-GUQ ngày 09/7/2015)

Phòng Công chứng số 3 Thành phố H.

Địa chỉ: A T, phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1968.

Địa chỉ: H Đường C, Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H3: Ông Nguyễn Quốc T5

Địa chỉ: C Tổ B, ấp D, xã B, huyện B.

Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1939

Địa chỉ: Số C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Thanh H4, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A P, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. 3.25. Công ty TNHH Một thành viên D1 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: I N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên D1 (nay là thành phố T): Ông Trần Thanh A.(Văn bản ủy quyền số 525/UQ-CI.2 ngày 12/5/2016).

Địa chỉ: 9 N, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 28/4/2003, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2015, bà Phạm Thị M *trình bày*: Diện tích đất 2.700m^2 thuộc một phần thửa 17, 18, 32, 33, rạch, tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính phường T, Quận B (Theo tài liệu năm 2003); thuộc trọn thửa 6, một phần thửa 7 tờ bản đồ thứ 4, Bộ địa chính xã T, huyện T (Theo tài liệu chỉnh lý năm 1995), thể hiện trên Bản đồ hiện trạng số 008692/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15/01/2015 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố H xác lập thuộc một phần diện tích đất 18.287m^2, theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 439516 và A 45941 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 477/QSDĐ và 404/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cùng ngày 22/02/1993 cho ông Phạm Văn R – cha ruột của bà M đại diện cho hộ gia đình đứng tên. (sau đây được gọi tắt là phần đất tranh chấp 2700).

Nguồn gốc phần đất tranh chấp 2700 do Hợp tác xã N2 giao khoán cho hộ gia đình ông Phạm Văn R theo định mức 900m^2/01 nhân khẩu. Thời điểm giao

khoán đất, bà M và hai con tên Nguyễn Thị Hồng N1 và Nguyễn Thị Trường G đều có tên trong hộ khẩu và thuộc diện được giao khoán đất nhưng không được ông R phân chia đất. Trên vị trí đất 2.700m^2, vào năm 2008, bà M có xây cất một căn chòi lá, không xin phép cơ quan chức năng, giá trị căn chòi không đáng kể nên không yêu cầu Tòa giải quyết. Trên căn chòi lá, bà M cho 06 người ở nhờ để trông giữ đất giúp bà M, gồm: vợ, chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Á cùng các con là Nguyễn Văn Phúc Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Văn V và Nguyễn Thị Ánh T4. Ngoài ra, không còn ai khác sử dụng đất.

Nay bà M yêu cầu được phân chia phần đất tranh chấp 2700 nêu trên. Nếu đất bị quy hoạch giải tỏa, bà M yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với diện tích quy hoạch theo quy định của pháp luật. Bà M yêu cầu hủy bỏ giao dịch giữa ông R và bà Â đối với diện tích đất mà bà M tranh chấp. Đối với giao dịch giữa ông R, ông H3, ông L2 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn X, bà M không yêu cầu Tòa giải quyết.

Bị đơn – ông Phạm Văn R *trình bày*: Diện tích đất 18.287m^2, thể hiện trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 439516 và A 45941 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 477/QSDĐ và 404/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cùng ngày 22/02/1993 cho ông Phạm Văn R. Nguồn gốc đất do ông R và gia đình được Hợp tác xã Nông nghiệp 1 giao khoán. Vì ông R thuộc diện có đất đưa vào tập thể hóa nên được chia cấp đất diện tích 900m^2/01 nhân khẩu. Bà M và các con bà Mai thực tế không canh tác sử dụng đất nên ông R không đồng ý phân chia. Khi nào nhận được tiền bồi thường đối với đất, ông R sẽ chia tiền cho bà M và hai con của bà Mai.

Ông Phạm Văn R có vợ là bà Dương Thị T và các con là Phạm Thị H, Phạm Văn T1, Phạm Văn T2, Phạm Văn H1, Phạm Thị L, Phạm Văn H5, Phạm Thị Trúc N và Phạm Thị M. Ngoài ra, ông R, bà T không còn con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Ông Phạm Văn H5 đã chết vào năm 2004 lúc còn độc thân.

Đối với giao dịch giữa ông Phạm Văn R, ông Bùi Đức L3 và ông Trương Công H6, ông R đã tự giải quyết xong nên ông R không yêu cầu Tòa giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Dương Thị T và các con Thị Hòa, Phạm Văn T1, Phạm Văn T2, Phạm Văn H1, Phạm Thị L, Phạm Thị Trúc N thống nhất lời khai của ông R, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Đức L3 trình bày: ông xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Kim Â và ông Đỗ Biên Q trình bày: Trong phần diện tích đất 2.700m^2, bà M tranh chấp với ông R, có khoảng 1.818m^2 nằm trong diện tích bà Â đã nhận chuyển nhượng từ ông R, bà

T. Diện tích còn lại không nằm trong phần đất bà Â nhận chuyển nhượng. Đối với diện tích 1.818m^2, bà Â nhận chuyển nhượng với giá 1.350.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/11/2010 giữa bà Â với ông R, bà T, T6 diện tích bà Â nhận chuyển nhượng là 11.737m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 8.802.750.000đồng, tương ứng với 750.000đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng)/m^2. Ông R, bà T là người nhận tiền. Bà Â xác định bà Ân và chồng là ông Đỗ Biên Q không giao dịch gì với bà M. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, đất đã có giấy tờ chủ quyền, loại đất là đất nông nghiệp. Ngày 09/11/2010, ông R, bà T ký Hợp đồng ủy quyền nội dung ủy quyền cho bà Â được liên hệ với cơ quan chức năng xác nhận về tình trạng quy hoạch, được thay mặt ông R, bà T liên hệ với các cơ quan chức năng để thỏa thuận giao đất và làm thủ tục nhận tiền đền bù, nền đất, căn hộ chung cư hoặc tiếp nhận phần đất khác mà cơ quan có thẩm quyền cấp do việc đền bù giải tỏa phần đất được ủy quyền. Hợp đồng được công chứng tại Phòng C, số công chứng 25990, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2010. Ngày 09/11/2010, các bên cũng đã lập Biên bản bàn giao mặt bằng. Ngày 09/11/2010, ông R, bà T cũng đã lập Bản di chúc với nội dung ông R, bà Trên để lại toàn bộ phần di sản 11.737m^2 cho bà Â. Ngày 09/11/2010, Văn phòng T8 đã lập vi bằng về việc ông R, bà T đã chuyển nhượng phần đất diện tích 11.737m^2 cho bà Â với giá 8.802.750.000 đồng (tám tỷ, tám trăm lẻ hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Nay tại Tòa, bà Â, ông Q yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất 1.818m^2. Nếu Tòa xử giao phần đất này cho phía bà M thì ông R phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Â số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá do bà Â cung cấp. Ngoài ra, bà Â, ông Q không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các ông, bà Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Á cùng các con là Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Văn V và Nguyễn Thị Ánh T4 đều thừa nhận có ở nhờ tại căn chòi lá do bà M xây cất. Nay các ông, bà Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Á cùng các con là Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Văn V và Nguyễn Thị Ánh T4 không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông, bà Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thanh H4 đều xác định không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P1 có ông Huỳnh Lê H2 là người đại diện theo ủy quyền đã xác nhận toàn bộ phần phần đất tranh chấp 2700 nằm ngoài ranh 02 dự án do công ty là chủ đầu tư và không thuộc phần diện tích đất 5.238,2m^2 mà phía công ty đã bồi thường cho ông Phạm Văn R, nhưng có một phần diện tích 124m^2 thuộc dự

án Cầu và Đ2 vào Cảng Khu công nghiệp C, hiện đang lập hồ sơ bồi thường. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên P1 không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) có bà Phan Thị Minh L1 là người đại diện đã xác định diện tích đất 18.287m^2, thể hiện trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 439516 và A 45941 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 477/QSDĐ và 404/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cùng ngày 22/02/1993 là cấp cho hộ gia đình, trong đó có bà M và các con của bà M được cấp 2.700m^2. Tuy nhiên, thời điểm giao khoán, không xác định rõ vị trí giao khoán cho từng thành viên của hộ gia đình. Tranh chấp giữa bà M và ông R là tranh chấp về dân sự. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Một thành viên D1 (nay là thành phố T) có ông Trần Thanh A là người đại diện trình bày: trong phần đất tranh chấp 2700 thì có 2.453,3m^2 thuộc phần đất mở rộng 12,2ha Khu công nghiệp C cụm II do công ty là chủ đầu tư, theo Quyết định số 5393/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 về duyệt đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp C – Cụm II tại phường T, Quận B. Hiện công ty chưa bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 3 Thành phố H trình bày: Hợp đồng ủy quyền giữa bà Â với ông R, bà T được công chứng tại Phòng C, số công chứng 25990, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2010 là phù hợp quy định của pháp luật. Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/02/2017, Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định: (tóm tắt)

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - bà Phạm Thị M *và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - Nguyễn Thị Hồng N1, Nguyễn Thị Trường G*: Bà* Phạm Thị M *và hai con tên* Nguyễn Thị Hồng N1 *và* Nguyễn Thị Trường G *được tạm quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp 2700. Nếu sau này cơ quan chức năng tiến hành giải tỏa, bà* M *và các con là* Nguyễn Thị Hồng N1, Nguyễn Thị Trường G *có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận chế độ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.*

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy một phần Hợp đồng ủy quyền cùng lập ngày 09/11/2010 ký giữa ông Phạm Văn R*, bà* Dương Thị T *với bà* Phan Kim Â *đối với diện tích 1.350m^2 ký hiệu (4), (5),*

(6) trên Bản đồ số 9024/DĐBĐ- VPQ2 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H *xác lập.*

Hủy một phần Di chúc ngày 09/11/2010 do ông Phạm Văn R, *bà* Dương Thị T *lập đối với diện tích 1.350m*^{2} *ký hiệu (4), (5), (6) trên Bản đồ số 9024/DĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm Đo đạc bản đồ* Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H *xác lập.*

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Kim Â *và ông* Đỗ Biên Q*: Buộc ông* Phạm Văn R, *bà* Dương Thị T *chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà* Phan Kim Â *số tiền 1.012.500.000đồng.*

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/4/2017, bị đơn ông Phan Văn R1 có đơn kháng cáo;

Ngày 28/4/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc N, bà Dương Thị T; ông Đỗ Quốc B, bà Phan Kim Â có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2018/DS-PT ngày 02/02/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn R, *bà* Dương Thị T, *bà* Phạm Thị Trúc N.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Biên Q, *bà* Phan Kim Â.

Hủy một phần án sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay và thế chấp tài sản giữa ông Phạm Văn R *và ông* Bùi Đức L3, *giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết đối với tranh chấp này.*

Sửa một phần án sơ thẩm đối với tranh chấp chia tài sản chung và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phạm Thị M *và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - Nguyễn Thị Hồng N1, Nguyễn Thị Trường G *đối với yêu cầu chia tài sản chung* - *Bà* Phạm Thị M *và hai con tên* Nguyễn Thị Hồng N1 *và* Nguyễn Thị Trường G *được hưởng tài sản chung là quyền sử dụng phần đất tranh chấp 2700. Cụ thể:*

+ Bà Phạm Thị M, *bà* Nguyễn Thị Hồng N1 *và bà* Nguyễn Thị Trường G *được hương 1.477.207.440 đồng bằng 1.350m*^{2}*/5.200m*^{2} *giá trị hai thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số PK 4102735 ngày 02/3/2016 và số PK 4102736 ngày 02/3/2016 tại* Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh T9. *(Số tiền bà* M *và các con được hưởng sẽ được tinh lại theo tỷ lệ nêu trên của gốc và lãi 2 thẻ tiết kiệm nói trên tại thời điểm thi hành án).*

+ *Bà* Phạm Thị M, *bà* Nguyễn Thị Hồng N1 *và bà* Nguyễn Thị Trường G *được nhận quyền sử dụng 1.350m^2 đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ đóng dấu ngày 30/11/2015, bà Phạm Thị Mai,* bà Nguyễn Thị Hồng N1, *bà* Nguyễn Thị Trường G *được nhận phần đất tại vị trí (7) + (8) + (10) + (14) + (15) + (16) = 1139.6m² + 14m² + 17,6m² + 115,8m² + 45,5m² + 17,5m² = 1350m²*

Bà Phạm Thị M, *bà* Nguyễn Thị Hồng N1 *và bà* Nguyễn Thị Trường G *được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách số phần diện tích 1.350m^2 nói trên trong diện tích 13.087m^2 đã cấp cho hộ ông* R *theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 477/QSDĐ QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/2/1993 của* Ủy ban nhân dân huyện T. *Hộ ông* Phạm Văn R *có trách nhiệm bàn giao mặt bằng phần diện tích đất nói trên cho bà* Phạm Thị M, *bà* Nguyễn Thị Hồng N1 *và bà* Nguyễn Thị Trường G.

Nếu sau này cơ quan chức năng tiến hành giải tỏa để thực hiện dự án, bà Phạm Thị M, *bà* Nguyễn Thị Hồng N1 *và bà* Nguyễn Thị Trường G *có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận chế độ bồi thường theo quy định của pháp luật.*

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị M *về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà* Â *và hộ ông* R *lập ngày 09/11/2010, hợp đồng ủy quyền lập ngày 9/11/2010, di chúc ngày 09/11/2010 giữa ông* R, *bà* T *và bà* Â *được công chứng tại* Phòng C *Thành phố Hồ Chí Minh.*

Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Biên Q, *bà* Phạm Kim Â1 *về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà* Â1 *và hộ ông* R *lập ngày 09/11/2010, công nhận hợp đồng ủy quyền lập ngày 9/11/2010, công nhận di chúc ngày 09/11/2010 giữa ông* R, *bà* T *và bà* Â1 *được công chứng tại* Phòng C *Thành phố. Hồ Chí Minh.*

Bà Phan Kim Â *được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách sổ phần diện tích 11.737m^2 (sau khi đã trừ đi 1.350m^2 của bà* M *và hai con bà* M*) trong diện tích 13.087m^2 đã cấp cho hộ ông* R *theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 477/QSDĐ/QĐ số 294/QĐ-UB ngày 22/2/1993 của* Ủy ban nhân dân huyện T.

Nếu sau này cơ quan chức năng tiến hành giải tỏa để thực hiện dự án, bà Â *có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án và được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận chế độ bồi thường, hỗ trợ thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật…*

Ngoài ra, Bản án dân sự phúc thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 16/4/2018, bà Đoàn Thị Bạch L4 làm đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm với nội dung: Bản án phúc thẩm tuyên xử lấy một phần tài sản là quyền sử dụng đất 1.350m²/5.200m² mà bà L4 đã nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn R vào năm 2004, để giao lại cho bà Phạm Thị M. Việc xét xử liên quan đến tài sản của bà, nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không phù hợp quy định pháp luật, ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 252/QĐ-VKS-DS ngày 23/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2018/DS-PT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T). Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, với lý do: Năm 2004, tất cả các thành viên của hộ gia đình ông R (kể cả bà Phạm Thị M) đã đồng ý ký chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Bạch L4 phần đất có diện tích 5.200m² (trong đó có một phần đất liên quan đến phần đất tranh chấp 2700) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không đưa bà L4 vào tham gia tố tụng làm cho bà L4 không thực hiện được các quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà, dẫn đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L4 không được bảo vệ là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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] Phần đất có tổng diện tích 18.287m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459418 và A 459516 (vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 477/QSDĐ và 404/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T) cấp ngày 22/02/1993 đứng tên ông Phạm Văn R có nguồn gốc do Hợp tác xã N2, xã T giao khoán cho hộ gia đình ông R theo định mức 900m^2/01 nhân khẩu. Tại thời điểm năm 1992, theo Giấy chứng nhận nhân khẩu, hộ khẩu thường trú, hộ gia đình ông R có tất cả 13 nhân khẩu, trong đó có bà Phạm Thị M và hai con của bà M là chị Nguyễn Thị Hồng N1 và chị Nguyễn Thị Trường G. Như vậy, trong diện tích 18.287m^2 nêu trên thì có 2.700m^2 thuộc các suất của bà M và hai con của bà Mai.

[2] Quá trình sử dụng đất, ông Phạm Văn R, bà Dương Thị T cùng các con trong hộ là các ông, bà Phạm Thị Trúc N, Phạm Thị L, Phạm Thị H, Phạm Văn T1, Phạm Văn H1, Phạm Thị T7 (sau đây được gọi là Hộ gia đình ông Phạm Văn R) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

[2.1] Ngày 13/7/2004, Hộ gia đình ông Phạm Văn R đã lập Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Bạch L4 phần đất có tổng diện tích là 5.200m^2 gồm các thửa số 15-23, 53, 458, 459, 460 tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459418 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/02/1993, với giá chuyển nhượng là 1.014.000.000 đồng. Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của hộ gia đình ông R và tại Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, bà L4 khẳng định hộ gia đình ông R đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459418 cho bà L4 quản lý. Đồng thời, ngày 14/7/2014, ông Phạm Văn R, bà Dương Thị T đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà Đoàn Thị Bạch L4 với nội dung: "*Nếu phần đất nêu trên nằm trong qui hoạch bị giải tỏa thì bên B được quyền thay mặt bên A liên hệ với các cơ quan chức năng thỏa thuận giao đất và làm thủ tục nhận lãnh phần tiền đền bù mà bên A được hưởng ....*". Ngày 24/5/2017, bà Đoàn Thị Bạch L4 đồng ý bàn giao mặt bằng và đề nghị ban bồi thường lập thủ tục chi tiền cho bà L4.

[2.2] Ngày 09/11/2010, Hộ gia đình ông Phạm Văn R đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản bàn giao mặt bằng cho bà Phan Kim Â khu đất có diện tích 11.737m^2 thuộc thửa số 1-14, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459416 vào sổ số 477 ngày 22/02/1993, với giá chuyển nhượng là 8.802.750.000 đồng. Cùng ngày, ông Phạm Văn R và vợ là bà Dương Thị T đã lập Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 25990, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD, có nội dung ủy quyền cho bà Â được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng giải quyết việc bồi thường, nhận đất nền …nếu khu đất có diện tích 11.737m^2 nêu trên bị giải tỏa. Đồng thời, ông R, bà T đã lập Bản Di chúc cùng ngày 09/11/2010, với nội dung ông R, bà T để lại cho bà Â được quyền sử dụng toàn bộ khu đất có diện tích 11.737m^2.

[2.3] Tại Đơn khởi kiện ngày 28/4/2003 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2015, bà Phạm Thị M (là con ruột của ông Phạm Văn R) có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia cho bà và hai con là các chị Nguyễn Thị Hồng N1, Nguyễn Thị Trường G phần đất có diện tích 2.700m^2 trong tổng diện tích 18.270m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T) cấp cho ông R theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên.

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các chị Nguyễn Thị Hồng N1, Nguyễn Thị Trường G. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận

cho bà M và các chị Hồng N1, chị Trường G được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.350m^2/5.200m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459418 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố Thủ Đức) cấp ngày 22/02/1993 đã được ông Phạm Văn R ủy quyền cho bà Đoàn Thị Bạch L4 theo Hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/7/2004. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà M có liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đoàn Thị Bạch L4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Tuy nhiên, toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đều không đưa bà Đoàn Thị Bạch L4 vào tham gia tố tụng, bà L4 không thực hiện được các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của bà Đoàn Thị Bạch L4 được pháp luật bảo vệ nên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 337, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 252/QĐ-VKS-DS ngày 23/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2018/DSPT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 16/02/2017 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T), đối với vụ án "*Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là bà Phạm Thị M, bị đơn là ông Phạm Văn R, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được liệt kê tại trang 1, trang 2, trang 3 của Quyết định này.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định ./.

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP.HCM (để biết);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tp Thủ Đức;
- Chi cục THADS tp Thủ Đức;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKTIII, HSVA.

VPg

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Châu