TÒA ÁN NHÂN DÂN **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: 03/2025/DS-GĐT
Ngày: 08-12-2025
V/v *"Tranh chấp về đòi tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thành phần Hội đồng giám đốc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gồm có 11/13 thành viên Ủy ban Thẩm phán tham gia xét xử do ông Quách Hữu Thái – Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh – Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Long – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm do có Quyết định kháng nghị số 03/2025/KN-DS ngày 24/9/2025 đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 2) Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử vụ án *"Tranh chấp đòi tài sản"*, giữa:

Nguyên đơn: **Công ty TNHH S**

Địa chỉ: D X Hà Nội, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Lương H – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền lần đầu: ông Lê Khánh T. Văn bản ủy quyền số 02/UQ/2019 ngày 30/12/2019 do ông Lương Quý P ký với tư cách Giám đốc**.**

Người đại diện theo ủy quyền lần 2: bà Nguyễn Kim H1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: D ấp D, H, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023 do ông Lương Quý P ký với tư cách Chủ tịch Hội đồng thành viên**.**

Bị đơn: **Ông Đinh Thái Q, sinh năm 1966**

Địa chỉ: D X Hà Nội, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đề nghị:

Ông Lương H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: A Đ, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH S theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp đổi ngày 25/7/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 18/02/2020, Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S) làm đơn khởi kiện đối với ông Đinh Thái Q yêu cầu Tòa án buộc ông Q trả lại nhà, đất sử dụng trái pháp luật tại Lô B của Dự án Xây dựng khu nhà ở tại phường L, quận T (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty S tọa lạc tại số D X Hà Nội, phường L, quận T. Tài sản tranh chấp có diện tích khoảng 160m^2, nhà có chiều ngang 8m, dài khoảng 20m, có 02 tầng, tổng diện tích sử dụng khoảng 300m^2.

Ngày 18/11/2020, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thụ lý vụ án dân sự số 476/2020/TLST/DS về *"Tranh chấp đòi tài sản"* giữa Công ty S với ông Đinh Thái Q.

Tại bản tự khai ngày 30/3/2021 do ông Lê Khánh T đại diện cho Công ty S ký có nội dung: ngày 19/02/2001, Công ty S được Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 150/QĐ-TTg cho thuê đất để đầu tư xây dựng Hội quán T1 tại phường L, huyện T; ngày 08/12/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 6159/QĐ-UB về việc cho phép Công ty S chuyển hình thức, mục đích sử dụng đất đối với khu đất được thuê theo Quyết định 150 để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường L, huyện T. Quá trình triển khai, Công ty xây một căn biệt thự mẫu tại khu B của dự án với diện tích ngang khoảng 8m, dài khoảng 20m, xây dựng 02 tầng và không xin phép xây dựng. Công trình này do Công ty TNHH A xây dựng theo Hợp đồng giao nhận thầu xây lắp với Công ty S. Biệt thự mẫu xây xong ngày 30/02/2008. Vì lý do khách quan, Công ty S tạm dừng triển khai dự án và bỏ trống căn biệt thự trên. Năm 2017, khi triển khai lại dự án thì ông Đinh Thái Q đã cư ngụ trong biệt thự, dù đã yêu cầu ông Q chấm dứt việc cư ngụ, sử dụng căn biệt thự trên nhưng ông không di dời nên Công ty S yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Q trả lại căn biệt thự mẫu.

Tại bản khai ngày 20/8/2024 ***(BL 140)***, bà Nguyễn Kim H1 đại diện theo ủy quyền của Công ty S theo Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023 trình bày về

nguồn gốc đất tranh chấp giống như ông T đã khai, bổ sung thêm nội dung: ngày 19/02/2004, Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố H có văn bản số 1732/QHKT – D DB2 về việc thỏa thuận sơ bộ phương án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 khu nhà ở tại phường L, quận T (cũ); ngày 18/12/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 6159/QĐ-UB về việc cho phép Công ty S chuyển hình thức, mục đích sử dụng đất đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường L, quận T (cũ); năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 12/3/2015 về điều chỉnh diện tích thu hồi, giao đất theo Quyết định số 150 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 6159/QĐ-UB để Công ty S đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng làm việc, dịch vụ thương mại. Về nghĩa vụ tài chính, Công ty S đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo Giấy nộp tiền vào Ngân sách sô 00181110 ngày 01/01/2007. Năm 2012, ông Q giải quyết một số công việc cho Công ty S nên được trả công bằng căn nhà như nêu trên. Năm 2015, Công ty lại tranh chấp với ông Q và đòi lại căn nhà này nhưng ông Q không đồng ý. Năm 2020 Công ty khởi kiện và vẫn chưa giải quyết xong, thay mặt Công ty S, bà H1 đề nghị Tòa án cho hai bên hòa giải.

Bị đơn là ông Đinh Thái Q trình bày (***BL 142, 159***): Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, khai rằng năm 2012 ông có giải quyết một số công việc giúp Công ty S và cá nhân ông Lương H - giám đốc Công ty S ở thời điểm này nên được Công ty trả công bằng căn biệt thự nêu trên và đã quản lý, sử dụng đến nay. Nay do mâu thuẫn Công ty đòi lại biệt thự và đất thì ông không đồng ý. Quá trình sử dụng ông có xây dựng thêm một số hạng mục trên diện tích đất như kết quả đo vẽ hiện trạng là 1.685,2m^2. Ông Q yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này– phần xây dựng bị xử phạt vi phạm hành chính ông không có yêu cầu công nhận. Nay nếu Công ty S muốn hòa giải thì ông đồng ý để Tòa hòa giải.

Ngày 25/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức lập biên bản hòa giải và Biên bản hòa giải thành giữa Công ty S với ông Đinh Thái Q. Đến ngày 03/10/2024, ***Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS*** được ban hành có nội dung:

Công ty S giao cho ông Đinh Thái Q được sở hữu, sử dụng phần đất có diện tích 1685,2m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đo vẽ ngày 02/8/2024, ban hành bản vẽ ngày 05/8/2024 (theo Hợp đồng số 25053/TTĐĐBĐ-CNTĐ). Đất thuộc tờ bản đồ số 108, 109 Bản đồ địa chính phường L, quận T (nay là thành phố T) tài liệu năm 2004, số 108, 109 Bản đồ đại chính phường L, thành phố T. Tài liệu

chỉnh lý theo công văn số 356/STNMT-VPĐK ngày 14/01/2021 của Sở T. Ông Q được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sở hữu, sử dụng tài sản được công nhận theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, hiệu lực của quyết định.

Ngày 07/7/2025, ông Lương H – Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty S có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức với lý do:

Năm 2012, ông đang là đại diện theo pháp luật của Công ty S có cho ông Q ở nhờ trong căn biệt thự mẫu do ông Q tự xưng là nhà báo Thanh tra Chính phủ vừa chuyển vào Văn phòng phía Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh công tác không có chổ ở nên xin ông cho ở nhờ. Đến tháng 5/2015, ông Q trở lại và yêu cầu thuê nhà nhưng Công ty không đồng ý vì đã có kế hoạch thu hồi nhà mẫu để phá dỡ, chuẩn bị xây dựng công trình dự án theo kế hoạch. Ông Q không trả nhà và còn thuê những đối tượng bất hảo đến ở và chiếm giữ nhà. Năm 2016, Công ty đã gửi nhiều văn bản yêu cầu ông Q trả nhà và gửi đơn tố cáo đến các cơ quan chức năng nhưng ông Q không hợp tác nên Công ty đã khởi kiện.

Liên quan đến căn biệt thự mẫu trên, Ủy ban nhân dân quận T đã ban hành các Quyết định cưỡng chế số 8735/QĐ-UBND ngày 31/12/2020; 6183/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 buộc Công ty T2 biệt thự mẫu do vi phạm về xây dựng. Tuy nhiên, Công ty không chấp hành được các quyết định hành chính trên vì ông Q vẫn không trả nhà mà còn xây dựng cơi nới thêm từ tháng 6/2023.

Đối với việc ông Lương Quý P – là con của ông H đã có nhiều hành vi gian lận trong việc giả mạo hồ sơ tuyên bố ông Lương H bị hạn chế năng lực hành vi để tự đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty S để trở thành người đại diện theo pháp luật của Công ty S, tự ký văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Kim H1 dẫn đến việc bà H1 tự ý thỏa thuận giao đất cho ông Q. Việc làm của ông P gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty và bản thân ông H, bị các thành viên góp vốn của Công ty P1 và buộc thay đổi tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày **25/7/2023** – Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp **thay đổi lần thứ 8**.

Ông H yêu cầu hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức vì tài sản là 1.685,2m^2 quyền sử dụng đất và nhà mẫu nêu trong Quyết định

4968 không phải là đối tượng giao dịch do Dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn biệt thự mẫu trên đất không phải là tài sản giao dịch do bị Ủy ban nhân dân thành phố T buộc tháo dỡ vì vi phạm quy định về xây dựng; Ông Lương Quý P đã tự ý thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty và cử đại diện ủy quyền tham gia tố tụng không hợp lệ, Công ty không biết bà Nguyễn Kim H1 là ai và kết quả làm việc với Tòa án không được bà H1 thông báo đến Công ty nên việc hòa giải đã đi ngược lại lợi ích và ý chí của Công ty theo đơn khởi kiện ban đầu.

Ngày 24/9/2025, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 03/2025/KN-DS đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm:

Ngày 07/7/2025, ông Lương H gửi đơn yêu cầu xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là còn trong thời hạn khiếu nại.

Căn cứ khoản 7 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15 ngày 24/6/2025; khoản 18 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 và Điều 331 Bộ luật Tố tụng dân sự; ngày 24/9/2025, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kháng nghị là còn trong thời hạn và đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Tài sản tranh chấp được xác định là nhà mẫu do Công ty S xây dựng tại Lô B của Dự án Xây dựng khu nhà ở tại phường L, quận T (cũ), Thành phố

Hồ Chí Minh của Công ty S tọa lạc tại số D X Hà Nội, phường L, quận T (cũ), diện tích khoảng 160m^2, nhà có chiều ngang 8m, dài khoảng 20m, có 02 tầng, tổng diện tích khoảng 300m^2. Tài sản này thuộc một phần diện tích đất được giao theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 19/02/2001 của Thủ tướng Chính phủ cho Công ty S thuê để đầu tư xây dựng Hội quán T1 tại phường L, quận T (cũ); Sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 6159/QĐ-UB ngày 18/12/2004 cho phép Công ty S chuyển hình thức, mục đích để đầu tư xây dựng khu nhà ở. Văn bản số 1732/QHKT –ĐDB2 ngày 19/02/2004 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố H về việc thỏa thuận sơ bộ phương án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 khu nhà ở tại phường L, quận T (cũ). Công ty S đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo Giấy nộp tiền vào ngân sách số 00181110 ngày 01/01/2007. Ngày 12/3/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 1032/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích thu hồi, giao đất theo Quyết định số 150 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 6159/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố H để đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng làm việc, dịch vụ thương mại. Tuy nhiên, Công ty S vẫn chưa triển khai xây dựng xong theo kế hoạch đã đăng ký.

[2.2] Theo tài liệu đính kèm đơn khiếu nại của ông Lương H thể hiện:

Tài sản trên đất là căn nhà mẫu do ông Q chiếm giữ và cơi nới thêm là đối tượng bị buộc tháo dỡ theo các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng theo Quyết định cưỡng chế số 8735/QĐ-UBND ngày 31/12/2020; 6183/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T đối với Công ty S (buộc tháo dỡ nhà mẫu do xây dựng không phép) và Quyết định số 6035/QĐ-XPVPHC ngày 22/10/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T đối với ông Q về hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng (phạt tiền và buộc tháo dỡ công trình vi phạm) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập các tài liệu này dẫn đến công nhận sự thỏa thuận của các đương sự khi họ chưa thi hành nghĩa vụ theo quyết định xử phạt là thiếu sót.

[2.3]. Theo khởi kiện ban đầu, Công ty S do ông Lương H làm đại diện theo pháp luật và yêu cầu ông Đinh Thái Q trả lại nhà và đất mà ông Q đang sử dụng. Đến ngày 25/11/2021, theo yêu cầu của ông Lương Quý P, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận đã ban hành quyết định việc dân sự, tuyên bố ông Lương H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Trên cơ sở đó, ngày 09/02/2022, ông Lương Quý P đã hoàn tất thủ tục thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty từ ông Lương H sang ông Lương Quý P. Ngày 16/5/2023, Tòa án nhân dân cấp cao

tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy quyết định tuyên bố ông Lương H bị hạn chế năng lực hành vi. Ngày 10/6/2023, ông Lương H họp Hội đồng thành viên ra thông báo cách chức ông Lương Quý P và gửi thông báo cho Sở Kế hoạch và đầu tư. Ngày 15/6/2023, ông Lương Quý P ký thay đổi người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ kiện tranh chấp với ông Đinh Thái Q, ủy quyền cho bà Nguyễn Kim H1 làm người đại diện theo ủy quyền thay cho ông Lê Khánh T. Đến ngày 25/7/2023, ông Lương H hoàn tất thủ tục và được đứng tên làm người đại diện theo pháp luật của Công ty S. Tuy nhiên, sau đó vào ngày 25/9/2024 thì bà Nguyễn Kim H1 ký Biên bản hòa giải thành với ông Đinh Thái Q theo hướng Công ty S giao cho ông Đinh Thái Q được sở hữu và sử dụng phần đất có diện tích 1685,2m^2 và nhà ở trên đất.

Qua các tài liệu chứng cứ thu thập được cho thấy quan điểm của Công ty S xuyên suốt là vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu. Chỉ có thời điểm ông Lương Quý P làm người đại diện thì có quan điểm khác thông qua người đại diện theo ủy quyền tại biên bản hòa giải thành, tuy nhiên việc ông Lương Quý P làm người đại diện theo pháp luật là chưa đúng pháp luật, nên đã bị hủy bỏ tư cách. Quyết định của bà Nguyễn Kim H1 là trái hoàn toàn với ý chí của Công ty S, vượt quá phạm vi ủy quyền.

[2.4] Yêu cầu khởi kiện buộc ông Đinh Thái Q trả lại căn nhà và 160m^2 đất. Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay là Tòa án Khu vực 2) chưa làm thủ tục yêu cầu phản tố của ông Đinh Thái Q nhưng lại công nhận cho ông Q 1.685,2m^2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.5] Quyền sử dụng đất 1.685,2m^2 là phần đất nằm trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp phép. Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có sai lầm nghiêm trọng khi công nhận cho phép chuyển nhượng một phần diện tích đất trong đất dự án. Nếu có chuyển nhượng thì phải thuộc trường hợp chuyển nhượng một phần dự án và thực hiện theo thủ tục chuyển nhượng dự án.

Điều 48 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 (là luật có hiệu lực vào thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức công nhận thỏa thuận) quy định về nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án như sau:

"*1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.*

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;

b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;

c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản ***phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản****. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.*

4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án".

Khi công nhận thỏa thuận, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức chưa tuân thủ các nguyên tắc trên, chưa có sự đồng ý của Ủy ban nhân dân Thành phố H, là vi phạm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật.

Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như sau:

"*1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:*

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản ***phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản****, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án*".

Ông Q không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như điều kiện nhận chuyển nhượng quy định. Việc công nhận thỏa thuận của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức vi phạm các điều kiện để chuyển nhượng một phần dự án như đã viện dẫn.

Với các vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, nội dung giải quyết không đúng quy định pháp luật và không đúng sự thật khách quan nên có căn cứ để chấp nhận Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận Kháng nghị số 03/2025/KN-DS ngày 24/9/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 4968/2024/QĐST-DS ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Quách Hữu Thái

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG GIÁM ĐỐC THẨM

1.

Phùng Văn Hải

2.

Trần Văn Vui

3.

Lê Hoàng Vương

4.

Phạm Xuân Hưng

5.

Bùi Thái Hùng

6.

Phạm Thị Thu Hà

7.

Nguyễn Thị Thùy Dung

8.

Nguyễn Ngọc Mai

9.

Vũ Thanh Lâm

10.

Trương Văn Hiền