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: 119/2025/DS-GĐT
Ngày 30-5-2025
V/v tranh chấp 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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Cường

ông Nguyễn Xuân Thiện

Thư ký phiên tòa: ông Phạm Anh Quân – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, 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 "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: ông Trần Văn Ấ, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1935;

3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966;

3.3. Ông Trần Bình T, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu D trình bày: Vào năm 2011, ông Trần Văn Ấ có chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 3.000m^2 tại ấp M, xã L, huyện C,

tỉnh Tiền Giang. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng với giá 480.000.000 đồng. Ông D đã giao cho ông Ấ 450.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng đến khi nào hoàn tất giấy tờ sẽ giao. Ông Ấ đã giao đất cho ông D sử dụng từ năm 2011 đến nay, khi nhận chuyển nhượng là đất ruộng, sau đó ông D đã trồng sầu riêng và cất nhà ở trên phần đất này. Do ông D làm thất lạc giấy tờ nên đến ngày 05/6/2015 ông Ấ làm lại giấy xác nhận có chuyển nhượng phần đất nêu trên. Thời gian sau đó quyền sử dụng đất của ông Ấ bị thu hồi do không đảm bảo điều kiện cấp đổi nên hiện tại không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Phần đất của ông Ấ trước đây là thửa số 72, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.895m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05105 ngày 18/6/2009. Ông D yêu cầu ông Ấ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng của ông D đối với diện tích đất 2.919,4m^2 thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đối với số tiền 30.000.000 đồng còn lại, ông D và ông Ấ tự thương lượng giải quyết; Bị đơn ông Trần Văn Ấ thống nhất với trình bày của ông D.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất được việc giải quyết toàn bộ vụ án như đã nêu trên.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 171/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Ông Trần Văn Ấ *có nghĩa vụ tiếp tục tục hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông* Nguyễn Hữu D *đối với phần đất 2.919,4m^2 thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 8, tọa lạc* ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang *theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 23-8-2022 của Chi nhánh* Văn phòng đăng ký đất đai huyện C*, tỉnh Tiền Giang…*

Ông Nguyễn Hữu D *có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, quyết định còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có Công văn số 241/TAT-KTNV đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/2025/KN-DS ngày 21/5/2025, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ các Văn bản trả lời số 651/CNVPĐK ngày 19/4/2023 và số 1178/CNVPĐKĐDĐ-TTLT ngày 21/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang (bút lục 79, 86) xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp đứng tên hộ bà Phan Thị M1. Ông Trần Văn Ấ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của ông D và ông Ấ trong khi ông Ấ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết vụ án, Tòa án không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị M1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2]. Ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Kiều H1 có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm với nội dung: Vào năm 2009 và 2012, vợ chồng ông C, bà H1 nhận chuyển nhượng 02 lần của ông Trần Văn Ấ thửa đất số 590 (nay là thửa 217), tờ bản đồ số 8, diện tích 3.143,5m^2 đất, tại ấp M, xã L, huyện C, Tiền Giang. Nguồn gốc thửa đất là của bà Phan Thị M1, sinh năm 1951. Năm 2006, bà M1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ấ nhưng chưa sang tên. Đến năm 2009 và năm 2012, ông Ấ lần lượt chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H1 thửa đất này cũng bằng giấy tay, có làm hợp đồng và biên nhận giao nhận tiền đầy đủ, ông Ấ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) mang tên bà M1 cho ông C, bà H1 giữ và giao đất ngay cho ông C, bà H1 quản lý từ năm 2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C, bà H1 cất nhà và vườn trồng sầu riêng hơn 10 năm tuổi và thuê ông Nguyễn Hùng T1, sinh năm 1973 quản lý. Đến đầu năm 2022, ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1962 (là cha ruột của ông C), lợi dụng lúc ông C, bà H1 đi làm ăn xa không có nhà, dùng áp lực để buộc người giữ vườn giao đất rồi chiếm giữ toàn bộ thửa đất, trên đất có nhà và 70 cây sầu riêng đang thu hoạch. Để hợp thức hóa việc chiếm đoạt đất nêu trên, ông D mua chuộc ông Trần Văn Ấ làm giả giấy Hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy xác nhận mua bán đất (Ghi lùi thời gian), trái với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Ấ đã ký với ông C, bà H1 trước đây. Sau đó, ông D làm đơn khởi kiện ông Ấ ra Tòa án yêu cầu ông Ấ tiếp tục thực hiện hợp đồng và 02 bên thông đồng thỏa thuận để Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận, nhằm mục đích để ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ do ông C, bà H1 cung cấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp đứng tên hộ bà Phan Thị M1 hiện đang do ông C, bà H1 đang giữ. Đồng thời, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay thể hiện ông Ấ cũng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông C, bà H1. Trong khi đó, ông D cũng nhận chuyển nhượng nhưng

cho rằng đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cần làm rõ có phải cùng một thửa đất nhưng ông Ấ đã chuyển nhượng giấy tay cho cả ông D với ông C, bà H1 hay không; việc chuyển nhượng này có hợp pháp hay không.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án toàn diện, triệt để.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 33/2025/KN-DS ngày 21/5/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 171/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu D với bị đơn là ông Trần Văn Ấ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.LTHS, P.GĐKT2, HS, THS (AQ).

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

Trần Thị Thu Thủy