

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 569/2026/DS-PT

Ngày: 16 -6 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân, hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán:

Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Noi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Tấn C - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân, hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1521/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị N, sinh năm 1956. Địa chỉ: 9 đường Q, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1938. Địa chỉ: I đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, Sinh năm 1970 (Đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 16/01/2019). Địa chỉ: S đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970. Địa chỉ: S đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh) – Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Minh N1, sinh năm 1958. Địa chỉ: A Chung cư V, số B đường T, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: Số B N, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế T1. Địa chỉ: E N, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2023).

3. Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1936. Địa chỉ: A đường N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

4. Bà Lưu Thị T2, sinh năm 1947 (vắng mặt). Địa chỉ: I đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T2: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970 – Có mặt.

(Hợp đồng ủy quyền lập ngày 14/02/2020)

5. Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở: 13 đường H đường T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Bình V. Địa chỉ: A đường H đường T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt,

(Giấy ủy quyền ngày 04/9/2020)

6. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T. Địa chỉ: Số E, Q, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim T3, sinh năm 1981. Địa chỉ: C đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

Đại diện theo Giấy ủy quyền lập ngày 30/7/2018.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn Minh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG:

1. Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn bà Bùi Thị N, cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Bà N trước đây có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Minh N1 phần đất có diện tích 80 m² thuộc Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc thửa đất này trước đây thuộc Bảng khoán 318 do bà Trịnh Thị B đứng bộ, nay thuộc thửa số 04, T, Phường A, quận G, trước đây thuộc thửa 366, Tờ bản đồ số 2 theo Tài liệu 299/TTg. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục hợp thức hóa phần đất nêu trên, bà N được Ủy ban nhân dân quận G thông báo rằng, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04 ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T. Bà N cho rằng, việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên cho ông T là không đúng, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc mua bán giữa bà với ông N1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, do bà N và ông N1 tự thương lượng thỏa thuận được nên bà N không còn tranh chấp nữa và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà theo quy định pháp luật. Bà N vắng suốt quá trình tố tụng.

2. Theo Đơn yêu cầu độc lập, các bản khai, các biên bản hòa giải, cũng như lời khai tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Minh N1 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Vào thời điểm năm 1995, ông N1 có nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Thị B phần đất có diện tích 6.200m² thuộc Bảng khoán 318, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy mua bán tay ngày 24/4/1995. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N1 tự phân nhỏ thành nhiều lô và bán nền đất lại cho một số người. Đối với nền đất đang tranh chấp mà Ủy ban đã cấp cho ông T nằm trong sổ đất mà ông mua của bà B, nhưng ông N1 chưa bán cho ai. Sau khoảng thời gian hơn 10 năm đi chấp hành án tù về, năm 2016 ông về dọn dẹp lô đất trên, xây một căn nhà nhỏ, chi phí khoảng 300.000.000 đồng. Sau đó ông mới biết được là lô đất này đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Hồng T và căn nhà cũng đã bị Ủy ban nhân dân quận G buộc tháo dỡ. Trong quá trình Tòa án quận G thụ lý vụ án, ông T lại tiếp tục tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Thúy H. Ông N1 cho rằng thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông, ông không bán cho ông T nhưng Ủy ban nhân dân quận G lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho ông T là không đúng, từ đó dẫn đến ông T tiếp tục làm thủ tục tặng cho bà H là hoàn toàn trái pháp luật.

Do đó, ông N1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy nội dung cập nhật đăng bộ quyền sử dụng đất ngày 08/3/2018 tên bà Nguyễn Thị Thúy H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSĐĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004; tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T và bà H là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSĐĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 cấp cho ông Nguyễn Hồng T; công nhận quyền sử dụng đối với thửa số 04, Tờ bản đồ 53, Phường A, quận G (theo tài liệu đo 2001) thuộc thửa đất số 366, Tờ bản đồ số 2 (theo Tài liệu 299/TTg) cho ông Nguyễn Văn Minh N1.

Về hiện trạng thì diện tích đất hiện nay không có thay đổi vẫn thể hiện đúng như giấy chứng nhận.

Về yêu cầu khởi kiện của bà N: Ông N1 xác định giữa ông và bà N đã thương lượng xong nên bà N có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và cũng không đến Tòa án nữa. Ông đồng ý Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà N.

3. Bị đơn: Theo nội dung các bản khai, biên bản hòa giải, cũng như lời khai tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hồng T, người đại diện theo ủy quyền của ông là bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông T mua của bà Trịnh Thị B vào năm 1995, khi mua thì hai bên có lập giấy mua bán tay có Ủy ban nhân dân Phường A, quận G xác nhận. Bà B là người giao đất cho ông T vào năm 1995, hai bên không có lập biên bản giao đất, nhưng có chỉ ranh, có cắm mốc sơ sài. Do thời điểm đó còn thừa người ở nên khi nhận đất ông T chưa sử dụng, đến năm 2004 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSĐĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 thì mới xây hàng rào bảo vệ đất. Toàn bộ hồ sơ bản chính trong đó có giấy mua bán tay với bà B thì gia đình đã nộp cho Ủy ban nhân dân quận K làm thủ tục xin cấp giấy chủ quyền và không còn giữ bản sao nào. Việc ông N1 cho rằng đất bà B giao để cấp cho ông T là thửa khác nhưng ông T được Ủy ban nhân dân quận G cấp là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông N1 thì ông T không đồng ý, bà H khẳng định thửa đất ông T được cấp chủ quyền là thửa đất trước đây mua của bà B và giờ ông T đã tặng cho bà H.

Thời điểm phiên tòa trước đây vào ngày 17/3/2020, bà H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có khai rằng phần đất tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 360 trước đây ông T mua của ông N1 bằng giấy tay vào năm 1995 nhưng do sau khi bán xong ông N1 lại bán lại thửa đất này cho người khác nên mới đổi lại thửa đất của bà B cho ông T. Ông T có ra Ủy ban nhân dân phường ký giấy tờ mua bán và toàn bộ giấy tờ này đều nộp cho Ủy ban để xin cấp chủ quyền. Còn giấy mua bán tay với ông N1 thì đã làm thất lạc.

Về vấn đề này, bà H cho rằng, do ông T quá già yếu, thời gian đã lâu, quá trình chuyển nhượng kéo dài, thủ tục phức tạp nên ông T không thể nhớ chính

xác và lời khai khó thể trùng khớp khi toàn bộ hồ sơ giấy tờ đã nộp cho chính quyền vào thời điểm cấp giấy. Bà H không đồng ý việc Tòa án sử dụng lời khai đơn phương trước đây của bà để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N1. Mà chứng cứ phải căn cứ phải trên các tài liệu, giấy tờ có giá trị pháp lý được pháp luật công nhận. Chính vì vậy, cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm mà Tòa án đã xét xử trước đây đều đã bị Tòa án nhân dân Tối cao hủy toàn bộ. Nay vụ án đã thụ lý giải quyết lại nên bà đề nghị Tòa án bác bỏ không công nhận những lời khai chưa phù hợp trước đây và để tránh sai sót, vi phạm khi xét xử. Bà H yêu cầu Tòa án phải xem xét đánh giá toàn diện, khách quan các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết. Đồng thời yêu cầu ông N1 là người khởi kiện phải có nghĩa vụ chứng minh mới đúng quy định pháp luật.

Nay bà H xác định Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T là dựa trên cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên giao dịch là hoàn toàn đúng pháp luật. Thủ tục hành chính này rất phức tạp khó khăn, không phải cấp giấy đại trà theo chủ trương chung. Đòi hỏi nhiều loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ, chứ không phải như lời ông N1 trình bày là việc chuyển nhượng rất đơn giản theo hình thức chủ đất cứ ra phường ký tên hợp thức hóa hàng loạt lô đất, đăng ký tại Ủy ban phường sang tên cho người mua và được cấp giấy ngay, điều này hoàn toàn không đúng chủ trương của Nhà nước và cũng không đúng quy định pháp luật. Bà H đề nghị ông N1, bà B cùng phải đến Tòa trình bày cụ thể, đối chất rõ ràng, kết hợp các giấy tờ pháp lý của Nhà nước để giải quyết quyền lợi mỗi bên thỏa đáng, hợp lý và công bằng.

- Ủy ban nhân dân quận G đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy định nên bị đơn không đồng ý các yêu cầu của ông Nguyễn Văn Minh N1.

- Bị đơn đồng ý việc rút đơn khởi kiện của bà N, việc vắng mặt của bà N đề nghị Tòa án đình chỉ theo quy định.

Tại bản án dân sự số 297/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

“...1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh N1 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, hủy cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”...

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 13/6/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Minh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan, ông N1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2025/DSST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***, ông Nguyễn Văn Minh N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N1 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Căn cứ vào toàn bộ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, đối chất tại phiên tòa, xét thấy:

[1.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N:

Bà N là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hồng T. Trong quá trình giải quyết vụ án bà N có nộp “Đơn đề nghị” ngày 12/3/2019, trong đơn bà N nêu rõ đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án do đã tự thương lượng, giải quyết xong với ông Nguyễn Văn Minh N1. Các đương sự ông N1, bà H, ông T đều đồng ý với “đơn đề nghị” và yêu cầu đình chỉ của bà N.

[1.2] Trước đây, vụ án này đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 437/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự phúc thẩm số 581/2020/DS-PT ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 581/2020/DS-PT ngày 29/10/2020, bà N đã thực hiện thi hành xong về án phí dân sự sơ thẩm của mình là “*H1 lại cho bà Bùi Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0028647 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp*”.

Tuy nhiên, sau đó cả hai bản án sơ thẩm, phúc thẩm đều đã bị Tòa án nhân dân tối cao hủy bằng Quyết định Giám đốc thẩm số 25/2022/DS-GĐT ngày 23/8/2022. Hồ sơ được giao về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ khi hồ sơ vụ án được thụ lý lại, bà N hoàn toàn vắng mặt không đến Tòa để tiếp tục giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 192, 217, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu và trả lại đơn khởi kiện của bà Bùi Thị N.

[2] Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Minh N1:

Trong tranh chấp này, ông Nguyễn Văn Minh N1 được xác định tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông N1 có đơn yêu cầu độc lập với ông Nguyễn Hồng T về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Đối với yêu cầu này, ông N1 cho rằng, ông đang tranh chấp thửa đất có diện tích 66,3 m² với ông Nguyễn Hồng T hiện là thửa đất số 4, Tờ bản đồ 53, Phường A, quận G (thể hiện trong giấy chứng nhận), trước đây thuộc thửa 366, Tờ bản đồ số 2 theo Tài liệu 299/TTg mà Ủy ban nhân dân quận G đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669, Sổ vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04, ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T. Tiếp đó, năm 2018 ông T tặng cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng C2, trước bạ ngày 31/01/2018.

Thấy rằng: Để chứng minh cho yêu cầu của mình, ông N1 trình bày:

[2.1] Về nguồn gốc: Diện tích 66,3 m² chính là số đất còn lại trong tổng số 6.200 m² của thửa 366 mà ông N1 đã mua của bà Trịnh Thị B thuộc B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy mua bán tay ngày 24/4/1995.

[2.2] Quá trình sử dụng: Ông N1 xác định, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B nhưng không có nhu cầu sử dụng mà để đầu tư. Nên ngay sau khi chuyển nhượng, ông đã tiến hành phân thành nhiều lô với nhiều nền đất diện tích khác nhau để bán lại. Đối với thửa đất đang tranh chấp ông N1 chưa bán cho ai thì ông bị bắt và thi hành án phạt tù. Sau hơn 10 (mười) năm chấp hành án xong, ông N1 trở về và biết được thửa đất này Nhà nước đã cấp cho ông T. Theo ông được biết, tại hồ sơ cấp giấy của ông T chính là thửa 360 không phải thửa 366 (thể hiện trong giấy chứng nhận hiện nay thửa đất số 4, Tờ bản đồ 53, Phường A, quận G) nên không liên quan đến thửa 366 của ông. Do đó ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông T.

Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Về thủ tục chuyển nhượng giữa ông N1 với bà B: Ông N1 thừa nhận, do không có nhu cầu sử dụng nên khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, thỏa thuận miệng với nhau mà không tiến hành thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông N1 phân chia nhiều lô nhiều nền để bán, khi ai có nhu cầu cần đứng tên thì đến liên hệ bà B, bà B ký tên hợp thức hóa các giấy tờ để làm thủ tục tách thửa sang tên cho người mua. Thửa đất tranh chấp này là phần diện tích còn lại ông N1 mua của bà B, chưa bán cho ai cũng chưa làm giấy tờ gì, do đó Nhà nước công nhận và cấp giấy cho ông T là không đúng.

[2.3] Trong khi đó, phía bị đơn ông T - có người đại diện là bà Nguyễn Thị Thúy H không đồng ý tất cả lời khai của ông N1. Bà H cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha bà là ông Nguyễn Hồng T từ năm 1995 đến nay đã 30 năm, hiện ông T quá già yếu không nhớ chính xác các giao dịch cụ thể, nhưng về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận là đúng quy định pháp luật và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Ông N1 khởi kiện chỉ trình bày là có mua đất của bà B nhưng không xuất trình bất kỳ chứng cứ chứng minh nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu. Từ khi chuyển nhượng đến nay, suốt thời gian dài ông T sử dụng ổn định gần 30 cũng không ai tranh chấp. Đến năm 2015, ông N1 tự ý vào chiếm dụng đất của ông T xây nhà. Do đó, Ủy ban nhân dân quận G đã ban hành Quyết định buộc tháo dỡ vì hành vi chiếm dụng trái phép. Hiện phần đất này bà H vẫn còn quản lý.

[2.4] Đối với lời khai của bà B là chủ đất cũ, bà B cho rằng: chỉ có lập giấy tay bán đất với ông N1, nên không biết ông T là ai. Bà H phủ nhận lời khai này vì cho rằng đến thời điểm này bà B cũng đã già, thời gian quá lâu nên lời khai sẽ không chính xác. Hơn nữa lời khai này cũng chỉ là tái xác nhận quá trình mua bán với ông N1, chứ giữa bà B và ông N1 chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật, không có giấy tờ pháp lý rõ ràng để chứng minh. Suốt quá trình giải quyết vụ án bà B vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thể tiến hành đối chất giữa ba bên để làm rõ vấn đề và chứng minh lời khai của họ là đúng, là thật sự khách quan.

[3] Tại công văn số 49/UBND-TNMT ngày 08/01/2025 Ủy ban nhân dân quận G, lời trình bày của người đại diện đã xác nhận đầy đủ toàn bộ diễn biến về các quá trình: Chuyển nhượng, sử dụng, nguồn gốc và cấp giấy đối với thửa đất tranh chấp:

- Thời điểm chuyển nhượng: Thửa đất này ông T đã chuyển nhượng từ chủ đất là Trịnh Thị B từ năm 1995.

- Về cấp Giấy chứng nhận số 00294/2BQSDD/253/UB/GV-04 ngày 10 tháng 8 năm 2004 cho ông Nguyễn Hồng T của Ủy ban nhân dân quận G đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

- Về nguồn gốc thửa đất: Qua thời gian về chính sách đất đai thì đến năm 2004, ông Nguyễn Hồng T có lập thủ tục xin giao đất để xây dựng nhà ở tại Phòng Quản lý đô thị quận G. Diện tích khu đất là 66,3m² thuộc thửa số 4, Tờ bản đồ 53 Phường A, quận G. Nguồn gốc đất thuộc Bảng khoán 318 do bà Trịnh Thị B đứng bộ và do ông Trịnh Văn M sử dụng. Năm 1983, ông M có đăng ký đất và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 651/GCN-RĐ ngày 30/7/1984 với diện tích toàn bộ là 945m². Năm 2003, ông M có làm giấy cam kết là phần đất trên năm 1996 ông đã giao trả lại cho bà B diện tích 800m² và ông cam kết không có tranh chấp, khiếu nại gì. Ngày 21/9/1996, bà B có đơn xin giao trả phần đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất số 360, Tờ bản đồ số 2 cho Nhà nước để xem xét giao lại cho ông Nguyễn Hồng T để xây nhà. Cùng ngày, ông T có đơn xin cấp phần đất diện tích 80m² thuộc một phần thửa đất số 360, Tờ bản đồ số 2 do bà B đăng ký, được Ủy ban nhân dân Phường A, quận G xác nhận. Năm 2003, ông T nộp hồ sơ xin Ủy

ban nhân dân Thành phố giao 75m² đất (chưa trừ 8,7m² lộ giới) để xây dựng nhà, được Ủy ban nhân dân quận G chấp thuận theo Tờ trình số 180/TT-UB-QLĐT ngày 13/01/2003. Ngày 24/6/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 2936/QĐ-UB về việc thu hồi giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở. Theo đó: Thu hồi, đồng thời giao quyền sử dụng đất lâu dài cho ông Nguyễn Hồng T, diện tích 66,3m² thuộc thửa số 4, Tờ bản đồ số 53, Phường A, quận G; Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trịnh Văn M; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T sau khi ông T hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và bồi thường cho chủ sử dụng đất theo quy định. Như vậy, căn cứ Quyết định số 06/2003/QĐ-UB ngày 07/01/2003 và Quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18/5/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 2936/QĐ-UB ngày 24/6/2004 thì việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSĐĐ/253/UB/GV-04) ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T được Ủy ban xác nhận là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Như vậy có thể thấy rằng, tranh chấp của ông N1 là xuất phát từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với bà Trịnh Thị B 6.200 m², đây là diện tích đất rất lớn ở đô thị, ông N1 không có nhu cầu sử dụng mà chỉ nhằm đầu tư bán lại để hưởng lợi, khi chuyển nhượng hai bên thừa nhận chỉ lập giấy tay và thỏa thuận miệng với nhau. Ông N1 tiếp tục phân nền và chuyển nhượng lại cho nhiều người, còn bà B thì ký tên cho các đối tượng mà ông N1 giao dịch. Như vậy, xét về mặt thủ tục và mục đích chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật. Chính vì vậy, khi có tranh chấp khởi kiện, thì đương sự chỉ trình bày mà không có chứng cứ gì để chứng minh về giao dịch này hợp pháp, rõ ràng và có căn cứ để xem xét.

Ngoài ra, để xác định tính xác thực về giao dịch giữa ông N1 và bà B, phía ông N1 cũng không chứng minh được tại thời điểm đó bà B giao ông N1 diện tích đất thực tế là bao nhiêu, ranh giới vị trí đất như thế nào, biên bản bàn giao đất, phần đất nào ông N1 và bà B đã bán, bán cho ai, phần diện tích còn lại là bao nhiêu, phần bán cho ông T trước đây vị trí nào, họa đồ vị trí thửa đất ở thời điểm chuyển nhượng trước đây và so với hiện nay có khác nhau ra sao, bởi qua quá trình dài về phát triển đô thị thì không còn chính xác từng vị trí cụ thể...Do đó, việc ông N1 khẳng định diện tích 66,3 m² thửa 366 này là phần diện tích còn lại trong số 6.200 m² của bà B chuyển nhượng cho ông là chưa đủ cơ sở để chấp nhận.

Ông N1 còn khai rằng, do ông bị bắt và thụ án tù năm 2003, ra tù năm 2015. Trong khoảng thời gian này ông T lợi dụng sự vắng mặt của ông để chiếm đoạt và sử dụng đất. Nhưng qua kiểm tra các giấy tờ chuyển nhượng ký giữa bà Trịnh Thị B và ông Nguyễn Hồng T đã bắt đầu từ thời điểm năm 1995, đến năm

1996 ông T đã cùng bà B làm thủ tục tại chính quyền địa phương để được cấp giấy chứng nhận. Cụ thể là ngày 21/9/1996, ông T có đơn xin cấp đất và cùng ngày có Đơn xin giao trả đất ngày 21/9/1996 của bà B, nội dung bà Trịnh Thị B có Đơn xin giao trả đất đối với 80m² để Nhà nước xem xét giao cho ông Nguyễn Hồng T làm nhà ở và tài liệu này được thu thập từ Ủy ban thừa nhận. Như vậy, thủ tục chuyển nhượng của ông T và bà B đã bắt đầu từ năm 1996 và đến năm 2004 ông T được Ủy ban quận G công nhận và cấp giấy. Trong khi đó, ở thời điểm này ông N1 vẫn còn bên ngoài, chưa bị bắt, nhưng ông không tranh chấp và không khiếu nại. Phía bà B thì tự nguyện ký nhiều giấy tờ cho ông T làm thủ tục. Chứng tỏ lời khai của ông N1 và bà B là không đúng. Hơn nữa, nếu ông T không thật sự chuyển nhượng thửa đất của bà B thì ông T không thể có các loại giấy tờ hợp pháp và tiến hành công khai các thủ tục hành chính như trên. Vì vậy, các lời khai của ông N1 và của bà B là không chính xác, không đủ căn cứ để chấp nhận xem xét.

[5] Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 25/2022/DS-GĐT ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân tối cao có nhận định:

“Về căn cứ pháp lý, ông T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đúng trình tự, thủ tục tuy nhiên có sự nhầm lẫn giữa thửa đất số 366 với thửa đất số 360; năm 2016, ông N1 sau khi chấp hành án về tranh chấp với ông T, tự ý xây nhà trên thửa đất tranh chấp và đã bị Ủy ban nhân dân quận G ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3773/QĐ-XPVPHC ngày 22/10/2018. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đầy đủ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N1 là chưa đủ căn cứ.

Đồng thời, hồ sơ vụ án còn nhiều tình tiết chưa rõ ràng cần phải làm rõ như theo Tài liệu 299/TTg ông M đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 2, việc nhầm lẫn giữa thửa đất số 366 với thửa đất số 360”.

Để làm rõ vấn đề này, tại công văn số 49/UBND -TNMT ngày 08/01/2025 Ủy ban nhân dân quận G đã xác định “Thửa đất số số 4, tờ bản đồ số 53, Phường A, quận G thuộc bằng khoán 318, Hạng Thông T4 do bà Trịnh Thị B đứng bộ.

Thửa đất số số 4, tờ bản đồ số 53, Phường A, quận G thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 2, phường A, do ông Trịnh Văn M đăng ký (theo tài liệu 299/TTg).

- Kiểm tra thông tin thửa đất 360, tờ bản đồ số 2, Phường A, quận G (theo tài liệu 299/TTg), Ủy ban nhân dân quận G nhận thấy thửa đất trên do ông Huỳnh Văn T5 đăng ký và thuộc bằng khoán 298 Hạng Thông T.

- Theo đơn xin cấp đất ngày 21/9/1996 của ông T và xin giao trả đất ngày 21/9/1996 của bà B, đều thể hiện thông tin là thửa đất số 360 tờ bản đồ số 2, Phường A, quận G (theo tài liệu 299/TTg). Tuy nhiên vị trí thực tế khu đất thuộc thửa đất 366 tờ bản đồ số 2, Phường A, quận G (theo tài liệu 299/TTg). Như vậy, có sai sót về số thửa đất (số thửa đất phải là 366).

- Qua nội dung của công văn này cũng như đối chiếu các văn bản trước đây mà Ủy ban nhân dân quận G đã trình bày cũng không có sự thay đổi. Ủy ban thừa nhận có sự sai sót về số thửa trong việc cấp giấy chứng nhận cho ông T, chính là số thửa 366.

Cũng chính vì sự sai sót này mà ông N1 mới cho rằng thửa đất 366 là của ông N1, còn thửa 360 là thửa của ông T. Khi ông N1 đi thi hành án tù thì ông T mới chiếm dụng.

Tuy nhiên, qua xem xét thấy rằng ông T mua đất này từ năm 1995, thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ năm 1996 và được cấp giấy chứng nhận năm 2004. Lúc này ông N1 còn chưa bị bắt và thụ án (như nhận định tại mục [2.5] phần trên) nên không thể cho rằng ông T chiếm đất hoặc kê khai nhầm đất của ông N1. Mà việc kê khai thửa đất từ thửa 366 thành 360 là sự nhầm lẫn của bà B (là chủ đất) và ông T (là người mua). Vấn đề này, tại công văn số 49/UBND - TNMT ngày 08/01/2025 Ủy ban nhân dân quận G đã xác định rõ: *“sau khi kiểm tra thông tin thửa đất 360, tờ bản đồ số 2, Phường A, quận G (theo tài liệu 299/TTg), Ủy ban nhân dân quận G nhận thấy thửa đất trên do ông Huỳnh Văn T5 đăng ký và thuộc bằng khoán 298 Hạnh Thông T4”*. Như vậy, thực tế thửa 360 là của ông Huỳnh Văn T5 và không có liên quan gì đến bà B và ông T, đồng thời cũng khẳng định giữa bà B và ông T chỉ giao dịch đối với thửa đất 366.

[6] Xem xét về thủ tục cấp giấy chứng nhận của ông T, trong đó Ủy ban quận G có căn cứ Quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18/5/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và ông T phải hoàn thành các thủ tục đối với chủ đất cũ. Khi Ủy ban quận G thực hiện quyết định này thì bà B cũng như ông N1 hoặc không có cá nhân nào khác có ý kiến hay tranh chấp gì. Điều này chứng tỏ tất cả đã đồng ý công nhận thửa đất này là của ông T và cũng chính ông T là người thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế và các chính sách về thuế theo quy định.

[7] Từ những nhận định trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Công tố kiểm sát xét xử phúc thẩm đồng quan điểm với Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Các chi phí tố tụng: Ông Ngọc C1 và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Minh N1.
2. Giữ nguyên bản án dân sự số 297/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N.

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Minh N1 về: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, hủy cập nhật biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

2.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Minh N1 được miễn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Công Mười