

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: 495/2026/DS-PT
Ngày 28 – 5 -2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
hủy quyết định hành chính cá biệt;
Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp
đồng vô hiệu”.

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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công
Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt; Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 903/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 855/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 511/2026/QĐH-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1309/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Hùng M, sinh năm 1957. Địa chỉ: A đường Y, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Phan Thanh X, sinh năm 1960.

Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: B đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy C, sinh năm 1976; Địa chỉ: 5 Khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 05197 ngày 25/7/2023) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; Địa chỉ: A đường Y, Phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đặng Hùng M, sinh năm 1957 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Trí Đ; Địa chỉ: F đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1957; Địa chỉ: 1 Đường B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: B đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: B đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T1 – Phó Chủ tịch (Có đơn xin vắng).

6. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: B đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Hùng M là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 28/7/2022; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 18/9/2024; Bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Đặng Hùng M trình bày:

Ngày 31/12/2004, Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết là U) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00188/15 cho bị đơn là ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H đối với diện tích 110m² đất ở đô thị, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/9/2005, bị đơn đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 110m² đất ở nói trên cho nguyên đơn tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã trả đủ tiền mua đất cho bị đơn là 120.000.000 đồng, thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã được cập nhật thay đổi chủ sử dụng là Đặng Hùng M ngày 10/10/2005.

Tuy nhiên, ngày 25/11/2011, U ban hành Quyết định số 1683/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do U cấp ngày 31/12/2004 cho bị đơn. Ngày 28/5/2012, U ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 34/QĐ – UBND – TNMT, với nội dung bác đơn khiếu nại của nguyên đơn, giữ nguyên Quyết định số 1683/QĐ – UBND ngày 25/11/2011. Dựa vào 02 Quyết định nói trên, năm 2022, bị đơn yêu cầu lấy lại 110m² đất ở đô thị, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 phường H, Quận A, đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, đồng thời trả lại cho nguyên đơn 120.000.000 đồng và lãi suất Ngân hàng. Nguyên đơn không đồng ý nên đã nộp đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND phường H, Quận A vào ngày 06/6/2022. Cùng ngày này, bị đơn cũng nộp đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai với nguyên đơn tại UBND phường H. Ngày 09/7/2022, nguyên đơn gửi đơn đề nghị UBND phường H sớm hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật để nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án. Tuy nhiên, UBND phường H không giải quyết, không ra văn bản trả lời và bảo nguyên đơn khi nào Tòa án yêu cầu hòa giải thì UBND phường mới tiến hành hòa giải.

Theo Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011, của U, lý do thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 cấp ngày 31/12/2004, cho bị đơn là *“Theo Thông báo số 64/TB-TTr ngày 21/10/2011 của Thanh tra quận kết luận việc thẩm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do U cấp ngày 31/12/2004, đất tại phường H, Quận A, có nội dung: “... Hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) đề ngày 12/8/1998, giữa ông Phan Văn E với ông Phan Thanh X có thể hiện: “đất thuộc tờ bản đồ số 9, thửa 6002...”. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ chứng từ, tại thời điểm năm 1998, thửa đất số 6002 chưa được đăng ký tại U thời điểm năm 1998 phần đất này thuộc một phần thửa 130). Thanh tra quận nhận thấy: Giấy tay sang nhượng đất thể hiện thời điểm sang nhượng đất giữa ông Phạm Văn E1 và ông Phan Thanh X thời điểm năm 1998 là không đúng thực tế (giấy tay sang nhượng đất có dấu hiệu ghi lùi thời điểm sang nhượng). Do đó GCN số H00188/15 do UBND quận A ngày 31/12/2004 cấp cho ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H là không phù hợp với quy định của pháp luật”.*

Theo nguyên đơn, căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận là không đúng vì bản đồ do chính quyền làm ra và quản lý, vào năm 1998, người dân không biết rõ mảnh đất của mình thuộc thửa đất số mấy nên trên giấy viết tay sang nhượng đất cho nhau có thể ghi nhầm số thửa và chưa kịp đăng ký với UBND xã phường là chuyện bình thường. Ý kiến của Thanh tra quận cho rằng Giấy tay sang nhượng đất thể hiện thời điểm sang nhượng đất giữa ông Phạm Văn E1 và ông Phan Thanh X là không đúng thực tế, có dấu hiệu ghi lùi thời điểm sang nhượng là không có căn cứ pháp lý vì chưa có kết luận giám định của cơ quan có thẩm quyền về việc ghi lùi thời điểm sang nhượng. Mặt khác, bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng 110m² đất ở nói trên cho nguyên đơn và nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, đã được cập nhật đăng ký thay đổi chủ sử dụng là Đặng Hùng M ngày 10/10/2005 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng U ban hành Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là vi phạm khoản 3, Điều 42 Nghị định số

181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai “3. Trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012, của Chủ tịch U đưa ra lý do để bác đơn của nguyên đơn là: “Để có cơ sở tham mưu UBND quận, ngày 06/5/2011 Phòng TNMT có tiếp xúc với ông Phạm Văn T2 (ông T2 là con ông E1) tại UBND phường H, ông T2 cho biết: “Trước đây ông Phạm Văn E1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh D (giấy tay ngày 24/4/1993), nhưng thực tế ông E1 đã sử dụng từ năm 1990, đến năm 1998 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trí Đ (không chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H), đến ngày 01/6/1999, UBND quận A cấp GCN số 00726/QSĐĐ/Q12/1999 cho ông E1 (nhưng thực tế từ sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trí Đ, ông E1 không còn sử dụng đất và không còn nghĩa vụ liên quan phần đất này). Sau đó ông Đ lập thủ tục phân lô để chuyển nhượng (ông E1 không liên quan việc phân lô này). Tuy nhiên ông E1 có ký bán cho một số hộ dân, do ông Đ dẫn đến, ông E1 không biết những hộ dân này, việc ông Đ chuyển nhượng cho ai thì ông E1 không rõ. Ông T2 khẳng định chữ ký trên hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/8/1998, giữa ông Phạm Văn E1 với ông Phan Thanh X là không phải chữ ký của ông Phạm Văn E1 và hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/3/1999, giữa ông Phạm Văn E1 với ông Bùi Hiền L cũng không phải chữ ký của ông Phạm Văn E1”. Việc U sử dụng lời khai của ông Phạm Văn T2 là con ông Phạm Văn E1 để làm chứng là không đúng quy định của pháp luật. Do không có kết luận giám định chữ ký của cơ quan có thẩm quyền nên không có cơ sở kết luận chữ ký trên hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/8/1998, không phải chữ ký của ông Phạm Văn E1.

Ngoài ra, U cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 cấp ngày 31/12/2004, cho bị đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01418/15 cấp ngày 19/11/2007 mang tên bà Bùi Thị H1 là cấp trùng một thửa đất, không quy đúng quy định. Nguyên nhân là “Bà Bùi Thị H1 kê khai không đúng và UBND phường H xác nhận không đúng về diễn biến, về nguồn gốc quá trình sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Đồng thời tại thời điểm bà H1 lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận (năm 2007), vị trí đất này đã được UBND quận cấp giấy chứng nhận số H00188/15 ngày 31/12/2004 cho ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H. Do đó, GCN số H01418/15 ngày 19/11/2007 cấp cho bà Bùi Thị H1 là không đúng quy định của pháp luật và Thanh tra quận chuyển vụ việc đến Phòng T5 để xem xét tham mưu UBND quận thu hồi GCN số H01418/15 do UBND ngày 19/11/2007 mang tên bà Bùi Thị H1 (đã đăng bộ sang tên cho ông Vũ Văn T3 và ông Nguyễn Hồng L1”. Tuy nhiên, U lại kết luận “Căn cứ theo quy định, ngày 25/11/2011 UBND quận có Quyết định số 1683/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 ngày 31/12/2004 cấp cho ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H (đã đăng bộ sang tên cho ông Đặng Hùng M)”

về quyết định: “*Bác nội dung đơn của ông Đặng Hùng M khiếu nại Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của U*”. Như vậy, U thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận số H01418/15 ngày 19/11/2007 cho bà Bùi Thị H1 do cơ quan chức năng thực hiện không đúng và diện tích đất nói trên đã được cấp giấy chứng nhận cho bị đơn năm 2004, là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nhưng lại thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận là mâu thuẫn và không đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn xác định có ký thỏa thuận ngày 28/5/2016, với nội dung:

“*1. Ông Đặng Hùng M và bà Nguyễn Thị N giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H quản lý (kèm theo) (số AB420568 cấp ngày 31/12/2014). 2. Ông Đặng Hùng M và bà Nguyễn Thị N nhận tiền đền bù lại lô đất trên của ông bà: 2.1. Ông Nguyễn Trí Đ: 375.000.000 (Ba trăm bảy lăm triệu) đồng. 2.2. Bà Đỗ Thị H: 125.000.000 (Một trăm hai lăm triệu) đồng. Tổng cộng: 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. 3. Nếu sau này lô đất trên làm được giấy tờ mà ông M, bà N có nhu cầu sử dụng lô đất nêu trên thì phải hoàn trả số tiền: Năm trăm triệu đồng cho bà H, ông Đ. Ông Đặng Hùng M và bà Nguyễn Thị N đã nhận số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng nêu trên*”. Nguyên đơn xác nhận đã nhận số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng từ bà H và ông Đ. Hai bên đã thực hiện xong các mục 1 và mục 2 của Thỏa thuận ngày 28/5/2016. Riêng mục số 3 các bên chưa thực hiện được do bị đơn không tiến hành các thủ tục làm giấy chứng nhận mới cho bị đơn.

Nguyên đơn xác định sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của ông X, bà H, nguyên đơn đã được bị đơn bàn giao quyền sử dụng đất và tự quản lý sử dụng. Các bên đã tiến hành bàn giao đất, không lập biên bản bàn giao. Sau này, nguyên đơn được biết có người đến xây dựng trên đất tranh chấp nên đã có đơn yêu cầu UBND phường H giải quyết tạm dừng việc xây dựng và Ủy ban đã lập biên bản làm việc ngày 13/02/2023. Trong trường hợp các nhân hoặc tổ chức cố tình xây dựng, thay đổi hiện trạng trên phần đất tranh chấp thì nguyên đơn không chịu trách nhiệm bồi thường các khoản phát sinh từ việc chiếm giữ, xây dựng trái pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Buộc ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H giao diện tích 110m² đất ở đô thị, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

2/ Hủy Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của UBND quận A, về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do UBND quận A cấp ngày 31/12/2004 cho ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H; hủy Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của U, về việc giải quyết khiếu nại. Yêu cầu UBND Phường T, (Tên cũ Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

3/ Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/09/2005, giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tương ứng với giá thị trường của diện tích 110m² đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá. Nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bị đơn và ông Nguyễn Trí Đ số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng đã nhận theo văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2016 và lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/09/2005, giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ của hợp đồng. Nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và đã sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A xác nhận số 523/HT ngày 10/10/2005. Tại bản thỏa thuận ngày 28/5/2016 có ghi rõ: “*Nếu sau này lô đất trên làm được giấy tờ mà ông M, bà N có nhu cầu sử dụng lô đất trên thì phải hoàn trả số tiền Năm trăm triệu đồng cho bà H, ông Đ*”. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì việc chuyển nhượng, tặng cho, thỏa thuận đối với tài sản là bất động sản phải được công chứng, chứng thực và phải đăng ký. Tuy nhiên, Bản thỏa thuận nói trên không được công chứng, chứng thực nên không có hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố bản thỏa thuận ngày 28/5/2016, là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng cho ông Đ, bà H. Bà H, ông Đ có nghĩa vụ giao diện tích đất 110m² nói trên cho nguyên đơn.

Văn bản số 4958/UBND-TNMT ngày 08/07/2024 của U, TP . Hồ Chí Minh cho rằng: “*Qua kiểm tra hồ sơ, U nhận thấy Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 và Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 được ban hành phù hợp theo Luật Đất đai năm 2003, Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại tố cáo ngày 15/6/2004, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành của cơ quan cấp trên*”. Theo nguyên đơn, Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 và Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của U, Thành phố Hồ Chí Minh là trái với khoản 3 Điều 42 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ “3. Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này “. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011; Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 26/8/2024 và ý kiến của bị đơn; người đại diện ủy quyền của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bị đơn xác nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất như ông M trình bày. Sau khi mua bán, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng

và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Tuy nhiên, năm 2007, thửa đất trên bị cấp giấy chứng nhận nhầm cho một người khác là bà Bùi Thị H1. Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận A đã kiểm tra, thanh tra và ra quyết định thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn và cho bà Bùi Thị H1.

Phần đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là do vợ chồng bị đơn và ông Nguyễn Trí Đ đồng sở hữu. Ngày 28/5/2016, bà H, ông Đ đã thỏa thuận với nguyên đơn về việc bà H, ông Đ trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng, nguyên đơn trả lại giấy tờ đất cho bị đơn. Bị đơn xác định hai bên đã thực hiện xong mục 1 và 2 của Thỏa thuận ngày 28/5/2016. Bị đơn đã thực hiện nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận mới cho bị đơn nhưng U trả lời do vẫn đang tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/2005, giữa nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn đã được cấp nhật sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do U cấp ngày 31/12/2004 nên Ủy ban nhân không giải quyết việc cấp giấy chứng nhận mới cho bị đơn. Vì vậy, các bên chưa thực hiện mục 3 của Thỏa thuận ngày 28/5/2016.

Nay Bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Lý do bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng là do việc mua bán đã hoàn tất nhưng do Quyết định số 1683/QĐ UBND ngày 25/11/2011 và Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A nên không thể thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Khi các bên lập biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2016, bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng, trong đó đã bao gồm tiền mua bán và tiền bồi thường và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau.

Bị đơn không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện được, nên chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng tiền chuyển nhượng và không đồng ý hoàn trả tiền trượt giá theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay; không yêu cầu hoàn lại số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng đã giao cho nguyên đơn. Trong trường hợp nguyên đơn đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/2005, để bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì bị đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho nguyên đơn 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Bị đơn có biết việc người đến xin xây dựng trên đất này, bị đơn không đồng ý cho người khác xây dựng trên đất và đã yêu cầu dừng việc xây dựng trên đất tranh chấp.

Tại Bản tự khai ngày 18/7/2024, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí Đ trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Trí Đ và bà Đỗ Thị H có góp tiền mua chung một lô đất của ông Phạm Văn E1 (đã chết). Đến năm 2005, ông Đ và bà Đỗ Thị H có bán lô đất này cho vợ chồng nguyên đơn với giá bán 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nhưng do trong quá trình làm thủ tục pháp lý bị vướng mắc nên bà H,

ông Đ đã thỏa thuận hoàn lại tiền và đền bù cho nguyên đơn số tiền gấp mười lần giá bán là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) trong đó ông Đ đã giao cho nguyên đơn số tiền 375.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng), còn bà H giao cho nguyên đơn số tiền 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Sau khi nguyên đơn nhận số tiền trên đã cam kết không có tranh chấp khiếu nại liên quan đến lô đất này, nên ông Đ không đồng ý với những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 28/05/2016, các bên thống nhất: Ông M, bà N giao lại Giấy CNQSD đất số AB420568 cấp 31/12/2014 cho bà Đỗ Thị H để tiếp tục giải quyết hồ sơ pháp lý. Nếu sau này hoàn thiện được hồ sơ pháp lý, ông M và bà N có nhu cầu sử dụng lô đất trên thì bà H sẽ cho chuộc lại Giấy CNQSDĐ đồng thời ông M bà N phải hoàn trả lại số tiền 375.000.000 đồng đã nhận của ông Đ, còn số tiền của bà H thì bà H và vợ chồng ông M tự thỏa thuận với nhau. Nhưng đến nay thủ tục pháp lý lô đất nêu trên vẫn chưa thực hiện được do đất bị tranh chấp.

Tại Công văn số 4958/UBND-TNMT ngày 8/7/2024, U trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ, U nhận thấy Quyết định số 1683/QĐ - UBND ngày 25/11/2011 và Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012, được ban hành phù hợp theo Luật Đất đai năm 2003, Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo ngày 15/6/2004, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo ngày 29/11/2005 và - các văn bản hướng dẫn thi hành của cơ quan cấp trên. U cung cấp cho Tòa án toàn bộ tài liệu về thông báo của Thanh tra Q; kết luận việc thẩm tra GCN số H00188/15 do U cấp ngày 31/12/2004 mang tên ông Phan Thanh X – bà Đỗ Thị H và GCN số H01418/15 do U cấp ngày 19/11/2007 mang tên bà Bùi Thị H1; Tờ trình số 1313/TTr-TNMT ngày 23/11/2011, của Phòng T5 về thu hồi, hủy bỏ GCN số H00188/15 do U cấp ngày 31/12/2004, đất thuộc phường H, Quận A; Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của U về việc thu hồi, hủy bỏ GCN số H00188/15 do U cấp ngày 31/12/2004, đất thuộc phường H, Quận A. U. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011; Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của U. U sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 trình bày tại Công văn số 359/CV-CC5 ngày 26/6/2025, về trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2005, số công chứng 23803:

Ngày 12/9/2005, Công chứng viên Phòng C1 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, địa chỉ thửa đất Phường H, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Hùng M. Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định

tại Điều 42 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực (văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng). Trong đó, có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp lệ của bên chuyển nhượng (ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H) là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AB 420568, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00188/15, ngày 31/12/2004 do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hợp pháp (Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trên cơ sở ý chí của các bên thể hiện, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho các bên. Sau khi các bên tự đọc lại nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng, các bên đã công nhận đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên và đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng. Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên (các bên còn ghi nhận sự tự nguyện này trang 04 của hợp đồng). Tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên chuyển nhượng hay bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng, cũng như tài sản không bị ngăn chặn, kê biên. Như vậy, việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2005, số công chứng 23803 của Công chứng viên Phòng C1 nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật công chứng về trình tự, thủ tục, có căn cứ pháp lý đầy đủ và dựa trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm giao kết. Do đó, văn bản công chứng nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành và giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H. Theo Đơn yêu cầu phản tố thì ông X, bà H yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2005, số công chứng 23803 với lý do “...do vi phạm các Quyết định số 1683/QĐ - UBND ngày 25/11/2011 và Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A nên không thể thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được...”. Như vậy, ông, bà xác định các bên không thể hoàn tất được việc chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng là do lỗi của cơ quan cấp Giấy chứng nhận, do đó, nếu có thiệt hại xảy ra thì bên có lỗi phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. Phòng C1 đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử cũng như trong các buổi đối chất, công khai chứng cứ tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công văn số 11282/CNQ12-LT ngày 3/7/2023 và Công văn số 19333/CNQ12-LT ngày 09/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q1 trình bày như sau:

Thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (Tài liệu 02/CT-UB), đất tại phường H, Quận A (nay là phường T) đã được Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 ngày 31 tháng 12 năm 2004 đứng tên ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H. Đăng ký thay đổi chủ sử dụng theo xác nhận số

523/HT ngày 10 tháng 10 năm 2005 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1),

Hồ sơ cung cấp (bản photo có đóng dấu của Chi nhánh Văn phòng Đ1) cho Tòa án gồm: Đơn đăng ký quyền dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H ngày 20 tháng 12 năm 2004; Hợp đồng sang nhượng đất ngày 12 tháng 8 năm 1998; Bản đồ hiện trạng vị trí số 57/08/ĐĐSG/2004 ngày 16 tháng 8 năm 2004; Bản đồ hiện trạng vị trí số 5714/QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 2004; Đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 27 tháng 9 năm 2005; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 ngày 31 tháng 12 năm 2004 (có thể hiện biến động); Quyết định số 51/QĐ-UB ngày 01 tháng 6 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đợt 01/1999, phường H; Danh sách hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp ở phường H; Bản đồ hiện trạng vị trí số 00273/ĐĐ-BĐ-VPQ12 ngày 20 tháng 3 năm 1999 của Đoàn đo đạc bản đồ; Hợp đồng sang nhượng đất của ông Phạm Văn E1 và bà Bùi Hiền L ngày 28 tháng 3 năm 1999; Hợp đồng sang nhượng đất của ông Bùi Hiền L và bà Bùi Thị H1 ngày 12 tháng 02 năm 2000; Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị H1 ngày 05 tháng 12 năm 2006; Quyết định số 2080/QĐ-UBND-TNMT ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận A; Bản đồ hiện trạng vị trí đất số 11166/TNMT ngày 08 tháng 11 năm 2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01418/15 ngày 19 tháng 11 năm 2007+01 TBS (có biến động).

Công văn số 716/UBND-ĐC của Ủy ban nhân dân phường H về xác minh nhà đất tranh chấp ngày 13/7/2023 có nội dung: Nguồn gốc quá trình sử dụng phần đất có diện tích 110m² thuộc thửa đất số 428 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) theo nội dung Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết đơn của ông Đặng Hùng M (cư trú số 18 đường V, Phường I, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng) khiếu nại Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Ủy ban nhân dân Quận A.

Hiện trạng trên đất hiện có công trình tạm, kết cấu khung vì kèo sắt mái tôn. Ngày 13/02/2023, Ủy ban nhân dân phường P1 địa bàn Quận A – Sở Xây dựng lập biên bản đình công, tạm giữ 08, 01 mâm, 04 chân giàn giáo.

Công văn số 4958/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận A ngày 8/7/2024 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Hủy Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011; Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về giải quyết đơn của ông Đặng Hùng M khiếu nại Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011*”. Qua kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân Quận A nhận thấy hai quyết định trên được ban hành phù hợp theo Luật Đất đai năm 2003, Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo ngày 15/6/2004, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành của cơ quan cấp trên. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận A đề

ngợi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận đề nghị nêu trên của ông Đặng Hùng M và Ủy ban nhân dân Quận A đã cung cấp hồ sơ (bản photo) liên quan việc ban hành Quyết định số 1683/QĐ- UBND ngày 25/11/2011 đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; việc cấp Giấy chứng nhận số H00188/15 ngày 31/12/2004. Ngày 8/7/2024, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 4957/UBND-TNMT đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp hồ sơ lưu trữ cấp Giấy chứng nhận số H00188/15 ngày 31/12/2004 đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 903/2025/DS-ST ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đặng Hùng M gồm:

- Yêu cầu hủy các Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận A (Cũ) gồm: Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011, về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 31/12/2004 cho ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H; Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết khiếu nại.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận A – nay Ủy ban nhân dân phường T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu buộc ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H giao quyền sử dụng đất diện tích 110m² đất ở, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, phường H, Quận A, TP Hồ Chí Minh cho nguyên đơn; Cho phép nguyên đơn được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định.

- Yêu cầu buộc ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H phải thanh toán cho nguyên đơn là 5.573.441.000 (Năm tỷ năm trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005, giữa ông Đặng Hùng M và ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H do Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17/9/2025 ông Đặng Hùng M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Hùng M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Quyết định cá biệt và giải quyết hậu quả khi tuyên Hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn vẫn giữ

nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đặng Hùng M trình bày: Thỏa thuận ngày 28/5/2016 bị đơn cho rằng thỏa thuận là thanh lý hợp đồng không đúng, trái quy định của Luật đất đai vì Hợp đồng được công chứng hợp pháp. Giấy thỏa thuận dân sự tạm thời không có công chứng nên không thể hủy Hợp đồng được công chứng. Thỏa thuận ghi rõ nếu sau này lô đất trên làm được giấy tờ mà ông M, bà N có nhu cầu sử dụng lô đất nêu trên thì phải hoàn trả số tiền: Năm trăm triệu đồng cho bà H, ông Đ. Bị đơn cho rằng ông nhận 500.000.000 đồng là giao dịch hoàn tất không đúng. Đơn phản tố của bị đơn Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận không có căn cứ vì các bên chưa hủy và thanh lý Hợp đồng. Điều 133 Bộ luật Dân sự giao dịch của người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ. Lỗi của bà H với ông E1 trước khi ông mua đất, ông không biết. Ông nhận 500.000.000 đồng là khoản tiền đặt cọc để hai bên thực hiện nhiệm vụ với nhau để làm lại thủ tục cấp sổ đỏ. Bà H đứng tên sẽ sang tên lại cho ông, ông trả lại 500.000.000 đồng. Ông giao giấy tờ lại cho bà H quản lý.

Ông C đại diện cho bà H, ông X trình bày: Ông M nói không đúng. Ông X, bà H dựa trên tình cảm đứng tên giúp cho ông M. Ông M mua đất nông nghiệp nhưng không sử dụng. Ông X, bà H làm thủ tục thành đất thổ cư rồi chuyển cho ông M. Đã hỗ trợ cho ông M 500.000.000 đồng từ năm 2016, bà H đưa để lấy lại đất và giấy tờ nhà. Các bên có thỏa thuận nếu sau này lô đất trên làm được giấy tờ mà ông M, bà N có nhu cầu sử dụng lô đất nêu trên thì phải hoàn trả số tiền: Năm trăm triệu đồng cho bà H, ông Đ. Giấy tờ sai Nhà nước thu hồi, phải làm lại. Ông M cầm tiền, giao đất và giao sổ lại nay nói tạm thời không đúng. Nội dung có tính chất pháp lý. Trước đây, tại cấp sơ thẩm tạo điều kiện cho hòa giải thì ông có thiện chí hỗ trợ 500.000.000 đồng hay 1.000.000.000 đồng cho ông M nhưng ông M không đồng ý nên ông không đồng ý hỗ trợ nữa.

Ông Đặng Hùng M trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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, Hội đồng xét xử, Thư ký và 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: Xét kháng cáo của ông Đặng Hùng M là nguyên đơn: Sau khi U thu hồi Giấy chứng nhận thì các bên có thỏa thuận ngày 28/5/2016 xem như chấm dứt hợp đồng. Bên bán đã nhận lại đất, giấy chứng nhận và bên mua đã nhận tiền. Ông X không ký thỏa thuận nhưng biết và đồng ý thỏa thuận. Thỏa thuận có nội dung “Nếu sau này lô đất trên làm được giấy tờ mà ông M, bà N có nhu cầu sử dụng lô đất nêu trên thì phải hoàn trả số tiền: Năm trăm triệu đồng cho bà H, ông Đ”. Tại thời điểm phát sinh tranh chấp, điều kiện trong thỏa thuận không thực hiện được. Ông M cho rằng thỏa thuận này vô hiệu vì phải công chứng. Thỏa

thuận này không công chứng, nhưng các bên tự nguyện, bên mua đã giao trả giấy chứng nhận và đất, nhận tiền. Việc cập nhật sang tên không còn phù hợp, không có căn cứ. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ, chấp nhận phần tố của bị đơn có căn cứ. Ông M kháng cáo không cung cấp tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên đề nghị bác kháng cáo của ông M, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Đặng Hùng M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất nội dung sau: Ông Đặng Hùng M và ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt HĐCNQSDĐ) thửa đất số 428 tờ bản đồ số 9 đã được cấp GCNQSDĐ số H00188/15 do U cấp cho ông X, bà H ngày 31/12/2004, tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 12/9/2005. Việc hợp đồng đánh tên Đặng Hùng M1 là do Phòng C2, nhưng tên địa chỉ, số CMND và người trực tiếp ký là ông Đặng Hùng M; Ông Đặng Hùng M đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H và đã nhận đất từ năm 2005 nhưng chỉ quản lý, chưa sử dụng; Ông Đặng Hùng M đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A xác nhận số 523/HT ngày 10/10/2005 trên Giấy chứng nhận; Toàn bộ nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2016, nguyên đơn, bị đơn và ông Nguyễn Trí Đ đã tự nguyện lập và đã thực hiện những nội dung sau: Ông Đặng Hùng M, bà Nguyễn Thị N đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số AB420568 cấp ngày 31/12/2014 cho bà Đỗ Thị H và nhận tiền của ông Nguyễn Trí Đ 375.000.000 đồng, bà Đỗ Thị H 125.000.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn đã nhận 500.000.000 đồng.

[2.2] *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng, cấp giấy chứng nhận và thu hồi đối với thửa đất các bên tranh chấp:*

[2.2.1] Thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (Tài liệu 02/CT-UB), diện tích 110m² tại phường H, Quận A (Cũ) đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp GCNQSDĐ số H00188/15 ngày 31 tháng 12 năm 2004, đứng tên ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H, đăng ký thay đổi chủ sử dụng theo xác nhận số 523/HT ngày

10 tháng 10 năm 2005 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1), tên chủ sử dụng đất là ông Đặng Hùng M. Quá trình kiểm tra phát hiện năm 2007 thửa đất trên cấp trùng giấy chứng nhận cho bà Bùi Thị H1. Nên ngày 25/11/2011, Ủy ban hành Quyết định số 1683/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do Ủy ban cấp ngày 31/12/2004 cho ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H. Thời điểm này trên đất hiện có công trình tạm, kết cấu khung kèo sắt mái tôn. Ngày 13/02/2023, Ủy ban nhân dân phường P1 địa bàn Quận A – Sở Xây dựng lập biên bản đình công. Nguyên đơn khiếu nại Quyết định thu hồi nêu trên và yêu cầu cấp GCNQSDĐ. Ngày 28/5/2012, Chủ tịch Ủy ban hành Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT về việc giải quyết khiếu nại không chấp nhận yêu cầu khiếu nại của nguyên đơn.

Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 được ban hành là phù hợp quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003. Vì qua xác minh theo Thông báo số 64/TB-TTr ngày 21/10/2011 của Thanh tra quận kết luận việc thẩm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do Ủy ban cấp ngày 31/12/2004 của bị đơn tại phường H, Quận A, có nội dung: “... *Hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) đề ngày 12/8/1998 giữa ông Phan Văn E với ông Phan Thanh X có thể hiện: “đất thuộc tờ bản đồ số 9, thửa 6002...”. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ chứng từ, tại thời điểm năm 1998, thửa đất số 6002 chưa được đăng ký tại Ủy ban thời điểm năm 1998 phần đất này thuộc một phần thửa 130). Thanh tra quận nhận thấy: Giấy tay sang nhượng đất thể hiện thời điểm sang nhượng đất giữa ông Phạm Văn E1 và ông Phan Thanh X thời điểm năm 1998 là không đúng thực tế (giấy tay sang nhượng đất có dấu hiệu ghi lùi thời điểm sang nhượng). Do đó GCN số H00188/15 do Ủy ban ngày 31/12/2004 cấp cho ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H là không phù hợp với quy định của pháp luật”.*

Vì vậy, việc nguyên đơn cho rằng quyết định thu hồi đất vi phạm khoản 3, Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ là không có cơ sở. Vì theo khoản 3 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định “3. *Trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”. Mà khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP lại quy định “2. *Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo quy định sau: a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai*”.

Ngoài ra, khoản 2, khoản 3 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 quy định

“2. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thực hiện như sau:

a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b khoản này.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với của trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.”

[2.2.2] Xét về đăng ký kê khai: Theo chứng cứ thể hiện trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận thì tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/8/2004, đối với 101m² đất tại tờ bản đồ 09 thửa 6002 ông X khai đất của ông E1 sử dụng đăng ký trước 1975 được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00726 ngày 01/06/1999. Năm 1998, ông E1 chuyển nhượng cho ông X. Tại phần xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H lại có nội dung: Đất của bà Nguyễn Thị T4 đăng bộ, từ năm 1975 ông Nguyễn Thanh D là con ruột của bà T4 thừa hưởng sử dụng. Năm 1992 ông D chuyển nhượng cho ông Phan Văn E. Năm 1998, ông E chuyển nhượng cho ông X sử dụng đến nay. Trong khi đó, theo Báo cáo số 183/BC-UBND-QLĐT của Ủy ban nhân dân phường H về việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất liên quan giấy chứng nhận số H01418/15 thể hiện tại biên bản làm việc ngày 25/6/2009, giữa Ủy ban nhân dân phường với bà Đỗ Thị H, bà H cho biết khoảng năm 2000 đã chuyển nhượng hết số nền trong khu phân lô, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 01/10/2009, bà H lại có ý kiến là lô đất trùng giấy chứng nhận bà giữ đến năm 2004 thì xin cấp Giấy chứng nhận. Qua đó cho thấy ý kiến của bà H tại hai biên bản này mâu thuẫn với nhau. Hơn nữa, theo trình bày của ông Phạm Văn T2 (là con trai ông Phạm Văn E1) thì năm 1998, ông E1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Trí Đ, không phải cho bà H, đến ngày 01/6/2009 ông E1 được U cấp GCN số 00726/QSĐĐ/Q12/1999, nhưng thực tế

sau khi chuyển nhượng đất cho ông Đ thì ông E1 không còn sử dụng đất; ông Đồng P lô để chuyển nhượng cho một số hộ dân và dẫn những người này đến cho ông E1 ký giấy bán chứ ông E1 không liên quan đến việc phân lô và không biết các hộ dân này. Ông T2 khẳng định chữ ký trên hợp đồng sang nhượng ngày 12/8/1998, giữa ông E1 với ông X và hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/3/1999 giữa ông E1 với ông Bùi Hiền L không phải là chữ ký của ông E1.

Như vậy, có cơ sở xác định việc U cấp giấy chứng nhận *GCN số H00188/15 do U ngày 31/12/2004, cho ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H* là chưa chính xác, vì chưa xác minh rõ người thực tế đang sử dụng đất ổn định có đúng ông X, bà H nên việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X, bà H không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP như nguyên đơn trình bày.

Quyết định thu hồi đất số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011 của U, Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và có căn cứ.

Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Chủ tịch U, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung không chấp nhận khiếu nại của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005, do Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa nguyên đơn và bị đơn:

Thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (Tài liệu 02/CT-UB), đất tại phường H, Quận A (Nay là phường T) đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 ngày 31 tháng 12 năm 2004 đứng tên ông Phan Thanh X và bà Đỗ Thị H nên đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đặng Hùng M và bà Nguyễn Thị N. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đảm bảo điều kiện về chủ thể theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005. Về hình thức HĐCNQSDĐ số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005, giữa nguyên đơn và bị đơn do Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133 và Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Về mục đích, nội dung của hợp đồng: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005 đối với 110m² tại thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09 (Tài liệu 02/CT-UB), tại phường H, Quận A Thành phố Hồ Chí Minh; giá mua bán theo hợp đồng thể hiện là 120.000.000 đồng; Tại thời điểm ký hợp đồng, bên chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng là đúng quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 133, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về việc thực hiện hợp đồng: Theo xác nhận của nguyên đơn và bị đơn, sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, các bên đã thực hiện xong việc giao tiền, giao đất và bị đơn đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng theo xác nhận số 523/HT ngày 10 tháng 10 năm

2005, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 ngày 31 tháng 12 năm 2004. Cho thấy các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng từ năm 2005. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005, đối tượng của hợp đồng vẫn còn, hợp đồng vẫn thực hiện được và hợp đồng này đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn; Yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố thỏa thuận ngày 28/5/2016 là vô hiệu:

Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn, nguyên đơn chưa sử dụng và qua thanh tra các cơ quan chức năng Quận A phát hiện thửa đất cấp GCNQSDĐ cho bị đơn ngày 31/12/2004, năm 2007 cấp trùng cho bà Bùi Thị H1 (đã đăng bộ sang tên cho ông Vũ Văn T3 và Nguyễn Hồng L1) nên ngày 25/11/2011, Ủy ban hành Quyết định số 1683/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn và bà Bùi Thị H1. Vì vậy, đối tượng chuyển nhượng là “Quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, phường H, Quận A, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 ngày 31 tháng 12 năm 2004, do Ủy ban nhân dân Quận 12 Thành phố H cấp cho ông X bà H” không còn trên thực tế. Căn cứ khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng chấm dứt trong trường hợp “Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn”. Nguyên đơn không đồng ý với Quyết định số 1683 và đã khiếu nại; nhưng qua kiểm tra xác minh nguồn gốc quá trình đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ cho bị đơn vào ngày 31/12/2004, đã cập nhật biến động sang cho nguyên đơn; Chủ tịch Ủy ban hành Quyết định số 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012, không chấp nhận khiếu nại của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận do hai Quyết định này nên đến ngày 28/5/2016, nguyên đơn, bị đơn và ông Nguyễn Trí Đ đã lập biên bản thỏa thuận về việc nguyên đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận 500.000.000 đồng tiền đền bù lô đất từ bị đơn và ông Đ. Từ năm 2016 đến trước thời điểm khởi kiện chưa từng đề cập với bị đơn trả lại số tiền 500.000.000 đồng, không kê khai đóng thuế sử dụng đất. Nhưng không đồng ý việc nguyên đơn nhận tiền trả GCNQSDĐ tại biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2016 là đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/9/2005.

Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2016 giữa ông Hùng M, bà N, bà H và ông Trí Đ có nêu do một số thủ tục giấy tờ có liên quan đến lô đất chưa được thống nhất giải quyết nên giao lại đất cho bà H, ông Đ tiếp tục giải quyết, vợ chồng không tranh chấp lô đất với bà H, ông Đ có 03 điều khoản chính với nội dung: 1. Ông Đặng Hùng M và bà Nguyễn Thị N giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H quản lý (kèm theo) (số AB420568 cấp ngày 31/12/2014). 2. Ông Đặng Hùng M và bà Nguyễn Thị N nhận tiền đền bù lại lô đất trên của ông bà: 2.1. Ông Nguyễn Trí Đ: 375.000.000 đồng. 2.2. Bà Đỗ Thị H: 125.000.000 đồng. Tổng cộng: 500.000.000 đồng. 3. Nếu sau này lô đất trên làm

được giấy tờ mà ông M, bà N có nhu cầu sử dụng lô đất nêu trên thì phải hoàn trả số tiền: Năm trăm triệu đồng cho bà H, ông Đ.

Nguyên đơn thừa nhận tự nguyện ký thỏa thuận và thực tế đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận 500.000.000 đồng là giá trị lô đất từ bị đơn và ông Đ. Bà Vân A đại diện cho ông Đ ký tên.

(Bút lục 386) Ngày 10/10/2019 ông Đ mới ký tên đồng ý thỏa thuận ngày 28/5/2016, sau này lô đất xử lý xong vấn đề pháp lý, ông M có nhu cầu sử dụng, ông M trả lại Đồng 375.000.000 đồng. Mọi vấn đề về tranh chấp lô đất, ông Đ không chịu trách nhiệm.

Mặc dù thỏa thuận này không được công chứng, chứng thực nhưng nội dung, nhưng ký kết và thực hiện thỏa thuận của các bên là tự nguyện, thể hiện ý chí của nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng là việc nhận số tiền 500.000.000 đồng, gồm 120.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 380.000.000 đồng là tiền bị đơn bồi thường cho nguyên đơn nên xác định thỏa thuận này là giao dịch dân sự và mục đích nguyên đơn chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nhận lại tiền gốc và tiền đền bù là phù hợp quy định tại các Điều 116, khoản 1 Điều 117 BLDS. Còn mục 3 của thỏa thuận không liên quan đến mục 1, 2 và không phải là điều kiện bắt buộc. Vì nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn là do GCNQSDĐ đã bị thu hồi, nên sau này có việc cấp giấy chứng nhận lại thì các bên sẽ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường như ý kiến của bị đơn là phù hợp. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Thỏa thuận ngày 28/5/2016 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận, mà có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn giao phần đất có diện tích 110m² đất ở, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, phường H (Quận A) – nay là phường T, cho nguyên đơn và được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/09/2005, là vô hiệu hoặc bị hủy hợp đồng thì buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn giá trị theo giá thị trường đối với diện tích 110m² đất đã mua theo chứng thư thẩm định giá là 6.173.441.000 đồng, nguyên đơn hoàn trả cho ông Đ, bà H 500.000.000 đồng đã nhận theo văn bản thỏa thuận ngày 28/5/2016:

Các bên đã có thỏa thuận ngày 28/5/2016 và thực hiện xong về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/09/2005, đối tượng chuyển nhượng không còn, cho đến nay bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tại biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2016, các bên đã thỏa thuận về giải quyết quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng khi chấm dứt hợp đồng và các bên đã thực hiện xong việc trả tiền gốc và tiền đền bù, giao giấy chứng nhận. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên, án sơ thẩm xét xử có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5, khoản 2, 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; các Điều 147, 157, 165; các Điều 227, 228; 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 697 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 116, khoản 1 Điều 117, Điều 118, các Điều 372, 375 khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Điều 42 Nghị định 181/2004-NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điều 64 Luật Đất đai 2013; Điều 81 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Hùng M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 903/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Đặng Hùng M gồm:

- Yêu cầu hủy các Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận A (Cũ) gồm: Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 25/11/2011, về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00188/15 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 31/12/2004 cho ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H; Quyết định 34/QĐ-UBND-TNMT ngày 28/5/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết khiếu nại.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận A – nay Ủy ban nhân dân phường T cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu buộc ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H giao quyền sử dụng đất diện tích 110m² đất ở, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 09, phường H, Quận A, TP Hồ Chí Minh cho nguyên đơn; Cho phép nguyên đơn được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên theo quy định.

- Yêu cầu buộc ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H phải thanh toán cho nguyên đơn là 5.573.441.000 (Năm tỷ năm trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23803 ngày 12 tháng 9 năm 2005, giữa ông Đặng Hùng M và ông Phan Thanh X, bà Đỗ Thị H do Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đã tạm ứng.

4. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Mạnh H2 được miễn án phí. Bị đơn được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm triệu) đồng theo Biên lai thu số 0041243 ngày 27/8/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh)

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Mạnh H2 được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HSVA (TTPT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương