

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 05/2025/DS-GĐT

Ngày 15 tháng 12 năm 2025

Vụ án “*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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Thành phần Ủy ban Thẩm phán – Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Với Hội đồng tái thẩm gồm có 11/13 thành viên Ủy ban Thẩm phán tham gia xét xử, do ông Phùng Văn Hải - Phó Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm Chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung – Thẩm tra viên.

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

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân 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 các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số B, hẻm S, đường N, ấp T, xã T, huyện H (nay là Số B, hẻm số B, đường N, ấp T, xã Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số B, đường số C, Tổ A, ấp B, xã T, huyện C (nay là Số B, đường số C, Tổ A, ấp B, xã T), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số B, hẻm S, đường N, ấp T, xã T, huyện H (nay là Số B, hẻm số B, đường N, ấp T, xã Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Phan Thị Mỹ C, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số B, đường số C, Tổ A, ấp B, xã T, huyện C (nay là Số B, đường số C, Tổ A, ấp B, xã T), Thành phố Hồ Chí Minh.

**NHẬN THẤY:**

Bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu buộc ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty TNHH một thành viên T ngày 26/11/2020 là 305,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 624 tờ bản đồ số 22 do ông Phạm Văn V được UBND huyện C cấp ngày 09/10/2014, tọa lạc tại xã T huyện C để vợ chồng bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất nêu trên.

Ông V trình bày: Ông V có chuyển nhượng cho ông C1 (không xác định được thông tin cá nhân và địa chỉ rõ ràng cụ thể của ông C1) diện tích đất 339,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ số 22 do UBND cấp cho ông V ngày 09/10/2014. Sau đó, ông C1 chuyển nhượng lại cho bà H, ông C1 là người nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà H, ông V không nhận tiền. Ngày 03/8/2016, ông V ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là do ông còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này bà H có làm thủ tục tách thửa sang tên thì ông sẽ hỗ trợ bà H làm thủ tục. Ông V không đồng ý trả lại tiền cho bà H vì ông đã chuyển nhượng và giao đất rồi.

Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi (nay thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 8), Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 xác lập giữa bà H2 và ông V, buộc ông Phạm Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/8/2016 giữa ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T ngày 26/11/2020 là 305,3m<sup>2</sup> (đất có vị trí theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014 tọa lạc tại xã T huyện C để vợ chồng bà H, ông H1 tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất nêu trên.*

Bà H, ông H1 được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T ngày 26/11/2020 là 305,3m<sup>2</sup> (đất có vị trí theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04826 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn V ngày 09/10/2014 theo quy định của pháp luật (Luật đất đai, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và các quy định khác của pháp luật có liên quan).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi có văn bản số 679/CCTHADS về việc kiến nghị xem xét lại nội dung bản án trên theo thủ tục giám đốc thẩm vì không tổ chức thi hành án được việc tách thửa đất theo diện tích của bản án đã tuyên.

Tại Quyết định kháng nghị số 07/2025/KN-DS ngày 25/9/2025 Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh 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 thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

### **XÉT THẤY:**

[1]. Ngày 03/8/2016, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Phạm Văn V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với diện tích 339,1m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 305,3m<sup>2</sup>) trong tổng diện tích 2.170,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 624, tờ bản đồ số 22 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông V ngày 09/10/2014. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Bà H đã giao đủ tiền và ông V cũng đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Do có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng bà H yêu cầu ông V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng đối với phần diện tích được đo đạc thực tế là 305,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 624, tờ bản đồ số 22 nói trên.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 nên đã công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2016 được xác lập giữa bà H và ông V nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không có văn bản đề nghị UBND huyện C cung cấp về diện tích đất đo đạc thực tế 305,3m<sup>2</sup> có thuộc trường hợp được tách thửa hay không.

[3]. Phần diện tích đất 305,3m<sup>2</sup> (đất có vị trí theo ký hiệu khu 1) thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân cấp cho ông V ngày 09/10/2014 tọa lạc tại xã T mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là không đủ điều kiện quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp là 500m<sup>2</sup> và không phù hợp quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp (Quy hoạch diện tích đất hiện tại là: Đất khu công nghiệp) được quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 5; khoản 2 Điều 6 và điểm b khoản 1 Điều 7 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, (hiện nay được thay thế tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về điều kiện diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 337; khoản 1, 3 Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 07/2025/KN-DS ngày 25/9/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi (nay thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 8), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án (để báo cáo);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND KV8 (kèm hồ sơ vụ án);
- P. THADS KV8;
- Các đương sự;
- Lưu VP, P. GDKT, TTM (NTT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phùng Văn Hải**

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phùng Văn Hải**

**CÁC THÀNH VIÊN ỦY BAN THẨM PHÁN**

**Phạm Thị Thu Hà**

**Quách Hữu Thái**

**Nguyễn Thị Thùy Dung**

**Trần Văn Vui**

**Bùi Thái Hùng**

**Phạm Xuân Hưng**

**Lê Hoàng Vương**

**Nguyễn Ngọc Mai**

**Trương Văn Hiền**

**Vũ Thanh Lâm**