

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 44/2025/DS-GĐT

Ngày 10-3-2025

V/v: Tranh chấp văn bản thỏa thuận về việc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền*”, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Trần Thế N;

1.2. Bà Lê Thị Hồng L;

1.3. Ông Trần Nhật M;

1.4. Bà Đặng Ngọc D;

Cùng trú địa chỉ: Số *, KV* phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Phan Minh Y; Địa chỉ: Số * Hai Bà Trưng, phường AT, quận KN, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Công ty CP Phát triển nhà TC; Địa chỉ: Số * Đường B*, KDC *, phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ.

3.2. Văn phòng Công chứng TC; Địa chỉ: Số * khu dân cư *, phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Công M1; Địa chỉ: Số * đường KN, phường AT, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Phan Văn M2; Địa chỉ: Số * đường BT, phường AT, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông N, bà L, ông M, bà D (có ông K, ông B, ông A đại diện ủy quyền) trình bày:

Vợ chồng ông N, bà L tạo lập được tài sản nhà đất tại Khu vực *, phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 022** cấp ngày 20/11/2001.

Năm 2007 tài sản trên bị thu hồi thực hiện dự án Khu tái định cư phường PH do Công ty CP Phát triển nhà TC làm chủ đầu tư (sau đây gọi tắt là Công ty). Diện tích đất ông N, bà L bị thu hồi chỉ đủ điều kiện nhận nền tái định cư 60m² nhưng theo thiết kế dự án thì nền có diện tích 92.5m² vì vậy ông N, bà L đã đóng thêm tiền cơ sở hạ tầng 66.060.000 đồng đối với diện tích chênh lệch để được nhận nền 92.5m².

Ngày 23/4/2008 vợ chồng ông N, bà L được Công ty giao nền số Y281** tại Khu tái định cư PH, phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ. Hiện trạng nền lúc giao chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng, chưa có đường đi.

Ngày 21/11/2013 ông N, bà L ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng với bà Phan Minh Y tại Văn phòng công chứng TC với nội dung: “*Vợ chồng ông N chuyển nhượng lô đất nền trên cho bà Y giá 520.000.000 đồng*”. Ông N, bà L đã nhận đủ tiền.

Nay nhận thấy thỏa thuận chuyển nhượng trên không đúng quy định pháp luật nên khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận ngày 21/11/2013 với bà Y.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Phan Minh Y trình bày:

Thừa nhận có ký với ông N, bà L Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 21/11/2013. Bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng và nhận nền. Lúc này do chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chưa có đường đi và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà chưa xây dựng nhà nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện trên.

Tranh chấp đã được Tòa án nhân dân quận RC xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 52/2019/DS-ST ngày 02/8/2019. Do ông N, bà L có kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân quận RC có kháng nghị và được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm tại Bản án số 57/2020/DS-PT ngày 18/6/2020.

Ngày 03/8/2020, bà Y có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 219/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/9/2020 kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 45/2021/DS-GĐT ngày 18/01/2021 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định chấp nhận Quyết định số 219/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 16/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 57/2020/DS-PT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

Ngày 09/3/2021, ông N, bà L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 45/2021/DS-GĐT ngày 18/01/2021 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 72/2021/KN-DS ngày 29/11/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 45/2021/DS-GĐT ngày 18/01/2021 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2022/DS-GĐT ngày 30/3/2022 của Tòa án nhân dân tối cao hủy Quyết định giám đốc thẩm số 45/2021/DS-GĐT ngày 18/01/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 57/2020/DS-PT ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 06/6/2022 các nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

Hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Lô nền Y281** Khu tái định cư PH số 49**, quyền XI/2013/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2013 của Văn phòng công chứng TC;

Hủy hợp đồng ủy quyền số 49**, quyền XI/2013/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2013 của Văn phòng công chứng Cần Thơ. Ông N, bà L, ông M, bà D đồng ý bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận là 1.560.000.000 đồng;

Hủy các giao dịch chuyển dịch Lô nền Y281** (nay là thửa đất 194* đường TT) từ bà Y sang ông M;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA **8577, sổ vào sổ CS061** Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố TC cấp ngày 09/3/2021 cho ông Phan Văn M2 thửa 194*, tờ bản đồ số 34 tại Khu tái định cư PH, phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan chức năng đăng ký cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình đối với thửa 194*;

Buộc tháo dỡ toàn bộ công trình nhà trên thửa 194* trả lại hiện trạng đất ban đầu.

Trong số các nguyên đơn khởi kiện bổ sung ông N, bà L đã thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện bổ sung. Vợ chồng ông M, bà D cũng là 02 nguyên đơn trong vụ án nhưng ở lần xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm này ông bà cũng có đơn khởi kiện bổ sung nhưng không đóng tạm ứng án phí và vắng mặt không lý do ở tất cả các lần được triệu tập nên không ghi nhận được lời khai cũng như ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án.

Bà Phan Minh Y không có yêu cầu phản tố, ông Phan Văn M2 không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty CP phát triển nhà TC trình bày: Công ty đã cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Tòa án, do công việc nhiều nên xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tòa án tiến hành định giá tài sản ngày 06/12/2022 và thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2022, kết quả kiểm tra thực tế diện tích ngang trước và ngang sau đều là 5.05m (dư 05cm), trên toàn bộ diện tích thực tế này ông M là người nhận chuyển nhượng lại của bà Y và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng nhà trên Trệt + 02 lầu kiên cố. Việc diện tích chiều ngang dư 05cm được Hội đồng xử lý bằng cách kiểm tra, so sách diện tích chiều ngang các thửa đất giáp ranh, kết quả thể hiện 02 thửa đất bên trái là 10.05m, 05 thửa đất bên phải là 25.10m. Đối với diện tích chiều ngang thửa đất dư 05cm Công ty xác định ranh giới một cạnh của thửa đất được cắm 02 trụ cột bê tông trước và 02 trụ cột bê tông sau, ranh giới thửa đất tính giữa 02 trụ ranh này. Công ty đã bàn giao đất cho bà L nên bà phải có nghĩa vụ quản lý cột mốc ranh đất đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TC trình bày: Quá trình thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực các văn bản liên quan đến nền tái định cư đều trên tinh thần tự nguyện, đúng quy định của Luật Công chứng nên không đồng ý yêu cầu hủy liên quan đến văn bản công chứng của Văn phòng công chứng TC.

Việc có 02 hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng công chứng TC chứng thực cùng số, cùng ngày/tháng/năm nhưng khác nội dung (như lý do được nêu tại Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2023/QĐST-DS ngày 06/7/2023) thì không phải như vậy. Sự thật vợ chồng ông N, bà L cùng vợ chồng ông M, bà D đều ký 02 hợp đồng ủy quyền này với bà Y với 02 nội dung ủy quyền khác nhau cùng thời điểm vào ngày 21/11/2013 nhưng do nhân viên thực hiện việc lấy số, vào sổ trùng số 49** mà không phát hiện ra ngay. Khi lưu trữ hồ sơ thì phát hiện ra lỗi kỹ thuật này nên có lấy thêm số 49**B và liên lạc để chỉnh lại nhưng lúc đó giữa họ còn thuận thảo, giao dịch thuận lợi, chưa tranh chấp nên họ cũng không quan tâm mang đến cho Văn phòng đính chính. Qua kiểm tra sổ sách lưu trữ tại Văn phòng công chứng vẫn thể hiện có lấy số công chứng 49** và 49**B đối với 02 hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2013.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L.

Giải quyết hậu quả về điều kiện chấm dứt thỏa thuận và bồi thường thiệt hại: Buộc bà Phan Minh Y trả cho ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L 800.167.500 đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông Trần Nhật M, bà Đặng Ngọc D

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

Nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 269/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L.

*- Hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền ngày 21/11/2013 giữa ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L, ông Trần Nhật M, bà Đặng Ngọc D (bên chuyển nhượng) với bà Phan Minh Y (bên nhận chuyển nhượng), được Công chứng tại Văn phòng Công chứng TC, số công chứng: 49**, quyển số: XI/2013/TP/CC-SCC/HĐGD.*

*- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2013 giữa ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L, ông Trần Nhật M, bà Đặng Ngọc D (bên ủy quyền) với bà Phan Minh Y (bên nhận ủy quyền), được Công chứng tại Văn phòng Công chứng TC, số công chứng: 49**, quyển số: XI/2013/TP/CC-SCC/HĐGD.*

- Buộc nguyên đơn ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bị đơn bà Phan Minh Y số tiền là 1.560.000.000 đồng.

- Buộc ông Phan Văn M2 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L số tiền là 5.604.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L và bà Phan Minh Y có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L chưa thi hành án với bà Y, ông M chưa thi hành án với ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L thì ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L và ông M còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông Trần Nhật M, bà Đặng Ngọc D.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 15/7/2024, bị đơn bà Phan Minh Y và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn M2 có đơn đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 11/12/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 269/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Thế N, bà Lê Thị Hồng L được hỗ trợ tái định cư lô nền số Y281** khu tái định cư phường PH, quận RC, thành phố Cần Thơ có diện tích 92,5m² đất. Trong đó, vợ chồng ông N được tái định cư diện tích 60m² đất và được chủ đầu tư là Công ty phát triển và kinh doanh nhà thành phố TC đồng ý cho góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng để được nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích chênh lệch là 32,5m² với số tiền là 58.500.000 đồng và tiền xây dựng cơ sở hạ tầng sử dụng diện tích đất 60m² là 7.560.000 đồng, thông qua Hợp đồng góp vốn ngày 01/06/2007, vợ chồng ông N đã nộp đủ tiền và được Công ty bàn giao lô đất nền vào ngày 23/4/2008.

[2] Ngày 21/11/2013, vợ chồng ông N, bà L cùng vợ chồng ông Trần Nhật M (con ông N, bà L) ký kết với bà Phan Minh Y “*Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền*” cho bà Y lô đất số Y281** khu tái định cư phường PH, quận RC với giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng, được ký công chứng tại Văn phòng Công chứng TC. Cùng ngày, hai bên cũng ký kết Hợp đồng ủy quyền với nội dung vợ chồng ông N, vợ chồng ông M ủy quyền cho bà Y thực hiện nghĩa vụ thanh toán nộp tất cả các khoản tiền, nhận đất, ký kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức với công ty...đối với nền tái định cư số Y281**, thời hạn ủy quyền là 15 năm.

[3] Sau khi ký các văn bản trên, bà Y thực hiện thủ tục với Công ty để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/9/2018, bà L được cập nhật chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền Y281**. Ngày 22/02/2021, bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng lô nền Y281** cho ông Phan Văn M2 với giá 520.000.000 đồng. Ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 thửa 194*, tờ bản đồ số 34 tại Khu tái định cư PH, quận RC, thành phố Cần Thơ. Sau đó ông M xin giấy phép xây dựng và xây nhà 1 trệt 3 lầu kiên cố, sử dụng cho đến nay.

[4] Xét thấy, tại khoản 1 Điều 3 của “*Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô đất nền*” có nội dung: “*Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo yêu cầu bên B sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà*

không kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện hoặc đổi ý không bán, bên A phải bồi thường gấp ba lần số tiền đã nhận của bên B và tất cả các chi phí, các khoản tiền khác mà bên B đã nộp cho Nhà nước”. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trên có căn cứ xác định “*Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền*” là giao dịch dân sự có điều kiện để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Tại thời điểm ông N, bà L khởi kiện vào ngày 20/7/2018 thì điều kiện phát sinh hiệu lực của của giao dịch chưa xảy ra vì đến ngày 04/9/2018 bà L mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức chưa xảy ra nên ông N, bà L có quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận này và phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận theo thỏa thuận.

[5] Tuy nhiên, ngày 22/02/2021 bà Y đã chuyển nhượng lô nền trên cho ông M với giá 520.000.000 đồng, ông M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021, được cấp giấy phép xây dựng 01 trệt, 03 lầu vào ngày 11/6/2021, đến nay đã xây dựng xong và đang sinh sống tại lô đất này. Xét thấy, việc bà Y chuyển nhượng cho ông M là sau khi có Quyết định giám đốc thẩm số 45/2021/DS-GĐT ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy Bản án số 57/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữ nguyên Bản án số 52/2019/DS-ST ngày 02/8/2019 của Tòa án nhân dân quận RC, theo đó các bên phải tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền và văn bản ủy quyền cùng ngày 21/11/2013. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng bà Y là chủ sử dụng hợp pháp của lô đất nền được quyền chuyển nhượng đất cho người khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông M được công chứng, chứng thực theo đúng trình tự thủ tục, ông M đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho bà Y, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà ở và cư trú ổn định. Ngoài ra, tại thời điểm ông M và bà Y tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông M xin giấy phép xây dựng và xây nhà kiên cố không có tranh chấp, ngăn chặn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông M là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, Bản án phúc thẩm nhận định ông M nhận chuyển nhượng không ngay tình, buộc ông M phải trả lại giá trị đất là chưa đánh giá đầy đủ các tài liệu chứng cứ trong vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự.

[6] Do xác định ông M là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ và hiện trạng lô đất nền đã thay đổi hoàn toàn nên bà Y không thể trả lại lô đất nền cho ông N, bà L được, do đó Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền Y281** được xác định là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Tòa án sơ thẩm giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu buộc nguyên đơn có nghĩa vụ bồi thường gấp 03 lần số tiền cho bà Y là 1.560.000.000 đồng và số tiền gốc 520.000.000 đồng, tổng cộng 2.080.000.000 đồng; Xác định ông N, bà L có lỗi 2/3 khấu trừ giá trị chênh lệch lô nền, số tiền còn lại bà Y bồi thường cho ông N, bà L là 800.167.500 đồng là có lợi cho nguyên đơn và đảm bảo lẽ công bằng cho bên yếu thế là bên nhận chuyển nhượng, đồng thời phù hợp với tinh thần Quyết định giám đốc thẩm số 09/2022/DS-GĐT ngày 30/3/2022 của Tòa án nhân dân tối cao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 269/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân quận RC, thành phố Cần Thơ.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND thành phố Cần Thơ (để biết);
- TAND quận RC (để biết);
- CTHADS quận RC (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSPA, THS.

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

Bùi Đức Xuân