

**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 20/2024/DS-GĐT

Ngày 10/01/2024

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: ông Phan Thanh Tùng

bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

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

Ngày 10/01/2024, 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 “tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trương Hoàng O, sinh năm 1952; địa chỉ: số E, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

2.2. Bà Trương Thị Tuyết H, sinh năm 1963;

3.2. Anh Nguyễn Phước H1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: số E, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thiên H2, sinh năm 1972; địa chỉ: số H T, khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1965;

- 3.3. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1957;
Cùng địa chỉ: số E, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.
3.4. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Trương Hoàng O trình bày: từ năm 1996 đến năm 2002, bà Trương Hoàng O gửi tiền cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị Ú1 (cha mẹ nuôi của bà O) để mua đất tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (vì bà O bận công việc ở xa). Do ông N và bà Ú1 đi lại khó khăn nên đưa tiền cho ông Nguyễn Văn T (ông T là con ruột) để nhờ ông T giúp đỡ. Thực tế thì ông T đã dùng tiền của bà O để nhận chuyển nhượng đất và quản lý, sử dụng các thửa đất như sau:

Thửa đất 306, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.061m² (loại đất lúa), nhận chuyển nhượng của ông Tô Thanh H4, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trương Hoàng O vào ngày 24/7/2002.

Thửa đất 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.544m² (loại đất lúa), nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N1, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Hoàng O vào ngày 26/9/1996.

Thửa đất 1239, tờ bản đồ số 1, diện tích 390m² (loại đất CLN) và thửa đất 1240, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.668m² (loại đất lúa), nhận chuyển nhượng của ông Tống Phước T1, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trương Hoàng O vào ngày 21/8/1999.

Năm 2019, bà Trương Hoàng O khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình ông Nguyễn Văn T.

Tại Bản án sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Bản án phúc thẩm số 173/2020/DS-PT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã giải quyết giao các thửa đất trên cho gia đình ông T tiếp tục sử dụng, buộc gia đình ông T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà O với số tiền 2.515.400.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà O làm đơn yêu cầu thi hành án, ông T đã nộp đủ số tiền 2.515.400.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, nhưng bà O chưa nhận số tiền này. Ngày 15/01/2021, ông T, bà H và anh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên, cụ thể:

Thửa đất 1239 đổi thành thửa 321, tờ bản đồ số 32, diện tích 56m² (loại đất CLN) tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1.

Thửa đất 1240 đổi thành thửa 81, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.358,1m² (loại

đất lúa) tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

Thửa đất 1051 đổi thành thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

Thửa đất 306 đổi thành thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m² (loại đất lúa) tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T, bà H và anh H1 chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thiên H2 với giá 2.600.000.000 đồng. Bà H2 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng, nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất được là do có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 148/2021/DS-GĐT ngày 11/05/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy cả hai bản án (sơ thẩm và phúc thẩm) để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hiện trạng trên thửa đất 81, bà H2 đã xây dựng căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tol, nền gạch bông và trồng khoảng 10 cây dừa, 40 cây mít. Ngoài ra, trên đất còn có nhà phụ bên hông, chuồng heo, bồn nước, 02 mộ, 2 nhà tạm của ông T xây dựng trước đây.

Nay, bà O yêu cầu ông T, bà H và anh H1, bà H2 di dời nhà, các cây trồng và vật kiến trúc khác trên đất để giao trả 04 thửa đất trên cho bà O quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà O tự nguyện cho lại hộ ông T diện tích 100m² đất tại các mốc C, D, E, F, G, H, C và một lối đi chung chiều 2m có diện tích 136,7m² từ đường công cộng (đường đan) đến kênh thủy lợi tại các mốc M10, A, B, C, H, I, M14, M13, M12, M11, M10 thuộc một phần thửa 81 tại vị trí nhà ông T ở trước đây, hiện nay là nhà của bà H2 sử dụng, không yêu cầu trả giá trị, nhưng tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà O cầu trả giá trị đất.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 do bà Nguyễn Thị Tuyết M làm đại diện theo ủy quyền (có yêu cầu phản tố) trình bày:

Tất cả các thửa đất trên đều do ông T mua, ông T mượn tên bà O đứng tên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì tại thời điểm đó ông T đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã T nên không được đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì hộ ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thiên H2 với giá 2.600.000.000 đồng. Bà H2 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng. Vì vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu công nhận đất cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thiên H2 do bà bà

Huỳnh Thị T2 làm đại diện theo ủy quyền (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Bà H2 nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H và anh H1 là hợp pháp. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông T, bà H và anh H1, được công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Đồng Tháp đúng quy định pháp luật; bà H2 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2021 cho đến nay. Vì vậy, bà H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa bà H2 với ông T, bà H và anh H1.

Tại Bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoàng O.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 04 thửa đất gồm: Thửa 321, tờ bản đồ 32, diện tích 56m² đất CLN (thửa cũ 1239); thửa 81, tờ bản đồ 32, diện tích 1.358,1m² đất lúa (thửa cũ 1240); thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m² đất lúa (thửa cũ 1051); thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m² đất lúa (thửa cũ 306) cho bà Trương Hoàng O tổng số tiền 6.288.500.000 đồng. Được trừ vào số tiền 2.515.400.000 đồng hộ ông T đã nộp để thi hành cho bà O trước đây tại cơ quan Thi hành án dân sự thành phố S, hộ ông T còn phải thi hành tiếp số tiền 3.773.100.000 đồng cho bà Trương Hoàng O.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, trên cơ sở đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T với bà H2 đối với 04 thửa đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thiên H2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thiên H2 với ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1. Trên cơ sở đó, buộc bà Trương Hoàng O và ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 giao cho bà Nguyễn Thị Thiên H2 được quyền sử dụng đối với 04 thửa đất (kể cả sở hữu tài sản trên đất, trừ các ngôi mộ) tại ấp P, xã T, thành phố S, hiện do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 gồm:

Thửa 321, tờ bản đồ số 32, diện tích 56m² (loại đất CLN) tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1.

Thửa 81, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.358,1m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

Thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

Thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m² (loại đất Lúa) tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án đã tuyên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/9/2022, nguyên đơn bà Trương Hoàng O và bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 kháng cáo.

Ngày 14/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Quyết định kháng nghị số 145/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận đất cho bà O và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa bà H2 với ông T, bà H và anh H1.

Tại Bản án phúc thẩm số 286/2023/DS-PT ngày 22/6/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Trương Hoàng O.

Chấp nhận kháng nghị số 145/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và ông Nguyễn Phước H1 đối với yêu cầu định giá lại đất tranh chấp.

Sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Hủy đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà O đối với thửa đất 1239 (theo lược toạ độ 321), tờ bản đồ 32, diện tích 56m²...

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa hộ ông T với bà H2 đối với 03 thửa đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thiên H2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thiên H2 với ông Nguyễn Văn T3, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thiên H2 giao lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và ông Nguyễn Phước H1 các thửa đất gồm:

Thửa 81, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.358,1m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

Thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

Thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m² (loại đất lúa) tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

5. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và ông Nguyễn Phước Hoàn t lại cho bà Trương Hoàng O các thửa đất gồm:

Thửa 81, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.358,1m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8.

Thửa 67, tờ bản đồ 32, diện tích 2.756,6m² (loại đất lúa) tại vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17.

Thửa 73, tờ bản đồ 32, diện tích 2.117,8m² (loại đất lúa) tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Thiên H2 giao toàn bộ nhà, vật kiến trúc, các loại cây trồng có trên 03 thửa đất nêu trên cho bà O quản lý, sử dụng.

7. Công nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc trả giá trị nhà, vật kiến trúc và các loại cây trồng với số tiền 434.963.000 đồng.

Bà Trương Hoàng O đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thiên H2 giá trị nhà, vật kiến trúc và các cây trồng có trên 03 thửa đất số 81, 67, 73 với số tiền 434.963.000 đồng.

8. Buộc bà Nguyễn Thị Thiên H2 di dời nhà lưới kết cấu cây tạp ngang 4m, dài 10m và các cây trồng gồm có mít, dừa do bà H2 trồng.

Các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/8/2023, bà Nguyễn Thị Thiên H2 có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 284/QĐ-VKS-DS ngày 25/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 286/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Bản án sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Bản án phúc thẩm số 173/2020/DS-PT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trước đây đã xét xử giao thửa đất 1239 và thửa đất 1240 có diện tích 1.414,1m², thửa đất 306 có diện tích 2.061m², thửa đất 1051 có diện tích 2.544m² cho ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị Tuyết H và anh Nguyễn Phước H1 được quyền sử dụng; ông T, bà H và anh H1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trương Hoàng O với số tiền 2.515.400.000 đồng.

[2] Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc đã ra Quyết định số 1713/QĐ-CCTHADS ngày 25/8/2020 thi hành án theo đơn yêu cầu của bà O và Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2020 thi hành án theo yêu cầu của ông T, bà H và anh H1. Ngày 29/9/2020, ông T nộp đủ số tiền 2.515.400.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Ngày 06/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc thực hiện việc bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T, bà H và anh H1. Như vậy, bản án đã được thi hành xong theo đơn yêu cầu của bà O, quyền sử dụng đất đã được xác lập cho ông T, bà H và anh H1 thông qua bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Trên cơ sở của kết quả thi hành án thì vào ngày 15/01/2021, Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H và anh H1 (thửa đất 1239 đổi thành thửa 321; thửa đất 1240 đổi thành thửa 81; thửa đất 1051 đổi thành thửa 67; thửa đất 306 đổi thành thửa 73). Cùng ngày 15/01/2021 tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp, ông T, bà H và anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất

nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thiên H2 với giá 2.600.000.000 đồng, bà H2 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 2021 cho đến nay.

[4] Ngày 13/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 13/01/2021 đối với Bản án phúc thẩm số 173/2020/DS-PT ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 148/2021/DS-GĐT ngày 11/05/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án phúc thẩm nêu trên và bản án sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Theo Điều 133 của Bộ luật dân sự quy định về việc “*bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu*” như sau:

Tại khoản 2 quy định: *Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*

Tại khoản 3 quy định: *Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.*

[5] Từ những phân tích trên thì việc Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà H2 là người nhận chuyển nhượng tài sản ngay tình, từ đó xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa ông T, bà H, anh H1 với bà H2; buộc ông T, bà H, anh H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà O với số tiền 6.288.500.000 đồng, trừ đi số tiền 2.515.400.000 đồng đã nộp để thi hành án cho bà O trước đây, số tiền còn lại phải trả cho bà O 3.773.100.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 giữa ông T, bà H, anh H1 với bà H2; buộc bà H2 phải trả lại đất cho bà O là không có căn cứ.

[6] Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 284/QĐ-VKS-DS ngày 25/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy Bản án phúc thẩm số 286/2023/DS-PT ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Vụ PC và QLKH - TANDTC
- VKSNDCC tại TP HCM (02 bản);
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Phòng GDKT 2, HS vụ án, THS.

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

Võ Văn Khoa