

Bản án số: 06/2025/DS-PT

Ngày: 08.01.2025

V/v “tranh chấp tuyên bố vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng
Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Vào ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 304/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hữu P, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số B, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T và ông Phan Thành M. Địa chỉ: Số B, đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2024 (ông T có mặt, ông M vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Hồng T1. Địa chỉ: C, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Võ Thanh T2, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B, đường H, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. (Giấy ủy quyền ngày 23/03/2023 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đỗ Văn L. Địa chỉ: số F, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho ông Đỗ Văn L: Ông Nguyễn Như H, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số C, đường số A, Khu N, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ - Giấy ủy quyền ngày 16/02/2023 (có mặt).

2. Văn phòng C1. Địa chỉ: Số A, đường C, P . B, Q . B, thành phố Cần Thơ (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1969. Địa chỉ: số F, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Đỗ Lâm P1, sinh năm 2001 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

5. Đỗ Thị Minh T3, sinh năm 2007 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

6. Đỗ Hoàng Diễm M1, sinh năm 2009 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

7. Đỗ Lâm T4, sinh năm 2000 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

8. Đỗ Văn C, sinh năm 1987 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

9. Đỗ Thanh T5, sinh năm 1989 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số F, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Thiện L1. Địa chỉ: A, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ông Trương Ngọc Cần E. Địa chỉ: C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Hồng T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Lê Hữu P trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Ngày 25/6/2020 ông T1 chuyển nhượng cho ông thửa đất số 20, tờ bản đồ số 84, diện tích 87,65m² loại đất đô thị, tại địa chỉ số B, khu V, L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 636191, số vào sổ CH00622 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 8/4/2010 đã chỉnh lý sang tên cho ông T1 ngày 24/12/2019 với giá 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng), ông đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngày 25/6/2020 ông và ông T1 đến Văn phòng C1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng), ký xong hai bên xuống Ngân hàng L3 – chi nhánh P3 để giải ngân cho ông vay, vì ông đã thế chấp đất khác để vay tiền trả cho ông T1. Khi lấy tiền ông giao cho ông T1 1.800.000.000 đồng. Hai bên tiếp tục quay lại Văn phòng C1 để hủy Hợp đồng 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng) và ký lại Hợp đồng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu

đồng) để giảm thuế đưa cho dịch vụ đi làm thủ tục sang tên và ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Trước khi ký với ông T1 có photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dẫn ông tới đất chuyển nhượng là đất trống, do tin tưởng ký Hợp đồng và giao tiền cho ông T1. Đồng thời, nhờ dịch vụ nhà đất làm hồ sơ cho ông, ông cho thợ hồ xây quanh thửa đất thì mới phát hiện ra vị trí đất ông mua là chỗ khác. Hiện đất này gia đình ông L đang sinh sống. Qua tìm hiểu, cách đây khoảng 15 năm mẹ ruột ông L có thỏa thuận với bà L2 vay số tiền 50.000.000 đồng, đồng thời, yêu cầu ký chuyển nhượng mới giao tiền.

Do đó, ông đề nghị ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 25/6/2020 ông T1 phải giao đất cho ông để làm nhà ở, nếu ông T1 không giao đất thì yêu cầu ông T1 phải trả cho ông số tiền 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng) và lãi suất tạm tính từ ngày 25/6/2020 đến ngày 25/5/2022 là $1.900.000.000 \text{ đồng} \times 23 \text{ tháng} \times 2\% / \text{tháng} = 874.000.000 \text{ đồng}$. Tiền ông thuê xây xung quanh diện tích đất là 20.000.000 đồng. Tiền thuê Luật sư: 50.000.000 đồng. Tổng cộng: $1.900.000.000 \text{ đồng} + 874.000.000 \text{ đồng} + 50.000.000 \text{ đồng} + 20.000.000 \text{ đồng} = 2.844.000.000 \text{ đồng}$.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bị đơn ông Lê Hồng T1 có ý kiến như sau: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông P đã thực hiện xong, ông P đã trước bạ sang tên và được pháp luật công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất chuyển nhượng nên ông đã hoàn thành nghĩa vụ của người bán. Về quá trình chuyển nhượng đất giữa ông và ông P, hai bên đã ra công chứng và ký kết hợp đồng, giao đất và giao tiền đầy đủ. Thủ tục trước bạ sang tên cho ông P do ông P nhờ dịch vụ làm. Về việc giao đất, ông P và môi giới tự thực hiện và xác nhận với ông đã hoàn tất. Hiện nay ông P phát hiện trên đất có gia đình ông Đỗ Văn L đang sử dụng nên yêu cầu ông hoàn trả lại tiền là không có cơ sở.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Ông L trình bày ý kiến: Ông hiện đang ở tại địa chỉ số F, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông P và ông L thì ông không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L không đồng ý.

- Bà S trình bày: Nguồn gốc phần đất là của mẹ bà Mai Thị B, sinh năm 1932 (mất ngày 18/01/2022) và của ông Đỗ Văn S1 (mất khoảng năm 1988). Gia đình đã ở trên đất từ rất lâu đời, khi lập gia đình vẫn ở trên đất này cho đến nay. Chỉ có hộ khẩu còn về giấy tờ thể hiện quyền sử dụng thì không nắm do khi mẹ chết không nói.

- Văn phòng C1 trình bày: Các Hợp đồng được ký kết tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 84, tại tổ B, khu V, lộ V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ giữa các bên đang tranh chấp không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với Văn P2.

- *Đỗ Lâm P1, Đỗ Thị Minh T3, Đỗ Hoàng Diễm M1 trình bày:* Từ nhỏ tới giờ ở trong nhà của ông bà ngoại (bà Mai Thị B) để lại và không đồng ý cho ai tranh dành đất đai nhà cửa của ông bà ngoại để lại.

- *Đỗ Lâm T4, Đỗ Văn C, Đỗ Thanh T5 trình bày:* Từ nhỏ tới giờ ở trong nhà của ông bà nội (bà Mai Thị B) để lại và không đồng ý cho ai tranh dành đất đai nhà cửa của ông bà nội (bà Mai Thị B) để lại.

** Người làm chứng:*

- *Ông Lê Thiện L1 trình bày:* Ông biết ông T1 và ông P có giao dịch mua bán 01 thửa đất trống với giá 1.900.000.000 đồng. Sau khi giao tiền xong ông P bơm cát thì có người ra ngăn cản, sau đó mới nhờ Tài nguyên ra kiểm tra thì thửa đất này chủ gốc vẫn ở và có 01 căn nhà trên đất. Hồi xưa bà chủ cũ có cầm cố cho một người, không đóng lãi nên chuyển tên qua cho người cầm cố.

- *Ông Trương Ngọc Cấn E trình bày:* Ngày 02/06/2020 ông T1 có ký gửi cho ông bán một thửa đất trên, ông T1 có gửi hình ảnh, vị trí và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo. Lúc đó ông có thắc mắc về hình dạng thửa đất không trùng khớp so với giấy đất (trong giấy đất có cái hẻm nhỏ bên phải từ ngoài nhìn vào còn thực tế thì hẻm nhỏ nằm bên trái từ ngoài nhìn vào) thì đã được ông T1 giải thích và xác định chính xác là chỗ trong hình đã gửi qua trước đó nên đã yên tâm rao bán. Ông T1 có nói miếng này từng cầm vô ngân hàng M2 và M2 có đi xác nhận thửa đất và tình trạng đúng. Sau đó ông có đăng lên các trang mạng xã hội (facebook, zalo) rao bán thì có hai (02) người môi giới muốn liên kết để bán thửa đất này là ông Nguyễn Đức V và ông Đ, ông Đ là người giới thiệu và làm việc trực tiếp với khách hàng là ông P, sau khi ông và ông Đ dẫn ông P đi xem đất xong thì ông P có xin bản photo giấy đất để kiểm tra thông tin quy hoạch. Sau đó vào ngày 12/06/2020 ông Đ môi giới có gọi lại thông báo ông P đồng ý mua thửa đất này với giá 1.900.000.000 đồng và sẽ tiến hành đặt cọc vào lúc 14 giờ ngày 12/06/2020 tại tiệm vàng đối diện chợ A. Sau khi gặp nhau tại điểm hẹn thì hai bên tiến hành đặt cọc 100 triệu đồng, phần còn lại giao đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc ngày hôm đó được soạn và ký làm chứng bởi ông Lê Thiện L1 là người quen của ông P. Đến ngày 25/06/2020 thì hai bên hẹn nhau ra ký chuyển nhượng tại phòng C2, sau khi bàn một thời gian ông không nhớ chính xác ngày thì ông T1 gọi cho ông nói là ông P trong lúc tiến hành bó nền (xây tường gạch xung quanh) thì có người chạy lại nói là đất của họ, sau đó ông P nhờ địa chính định vị lại vị trí thì thửa đất mà ông P mua nằm chỗ khác chứ không phải chỗ ông T1 chỉ. Sau đó ông T1 có nói với ông là bản thân ông T1 cũng không hề biết chuyện thửa đất của mình bán đang nằm ở chỗ khác và sẽ gặp ông P để tìm phương án giải quyết nhưng đến giờ hai bên vẫn chưa thỏa thuận được phương án giải quyết. Ông khẳng định từ lúc nhận ký gửi đến lúc môi giới bán thành công thửa đất này của ông T1, ông và hai người môi giới còn lại không hề biết về việc sai vị trí đất, chỉ khi ông P tiến hành bó nền thì sự việc sai vị trí mới được phát hiện.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án số 70/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu P. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hữu P và ông Lê Hồng T1 ngày 25/6/2020 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 84, diện tích 87,65m² loại đất đô thị, tại địa chỉ số B, khu V, lộ vòng cung, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 636191, số vào sổ CH00622 do UBND quận N cấp ngày 8/4/2010 vô hiệu. Ông Lê Hồng T1 phải trả lại cho ông Lê Hữu P số tiền 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu P đối với các yêu cầu: tiền ông P thuê xây xung quanh diện tích đất là 20.000.000 đồng; tiền thuê Luật sư: 50.000.000 đồng; đề nghị ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 25/6/2020 ông Lê Hồng T1 phải giao đất cho ông Lê Hữu P để làm nhà ở.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của ông Lê Hữu P. Buộc ông Lê Hồng T1 phải bồi thường cho ông Lê Hữu P số tiền là 756.960.000 đồng (Bảy trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

4. Kiến nghị thu hồi đối với phần chỉnh lý sang tên của Chi nhánh Văn phòng Đ1 chuyển nhượng cho ông Lê Hữu P ngày 14/7/2020 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 636191, số vào sổ cấp GCN: CH00622 cấp ngày 08/4/2010, theo thửa đất số 20, tờ bản đồ số 84, diện tích 87.65m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tổ B, khu vực V, Lộ V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án tính từ thời điểm có đơn yêu cầu Thi hành án của bên được thi hành án. Do đó, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hồng T1 chưa thi hành số tiền nêu trên thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 04 tháng 7 năm 2024, bị đơn ông T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn khi tiến hành ký kết việc chuyển nhượng cũng không xác định rõ vị trí đất ở đâu, dẫn đến đất thực tế giao cho nguyên đơn thì của người khác, đất trên giấy thừa 20 thì gia đình ông L đang ở, do đó giữa các đương sự có sự nhầm lẫn khi xác định vị trí đất, do đó hợp đồng vô hiệu là đúng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt nguyên đơn, bị đơn nhưng có người đại diện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy vắng mặt nhưng xét việc vắng mặt không ảnh hưởng đến nội dung xét kháng cáo nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[2.1] Ngày 12/6/2020, ông P và ông T1 có ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số: 20, tờ bản đồ số: 84, diện tích: 87,65 m², đất tọa lạc tại: tổ B, khu vực V, Lộ V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ với số tiền đặt cọc là: 100.000.000 đồng. Theo đó, ông P phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.000.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 26/6/2020 cho ông T1. Ngày 25/6/2020, ông P và ông T1 tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, được Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng: 741, quyền số: 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020. Cùng ngày 25/6/2020, ông P và ông T1 tiếp tục ký kết Hợp đồng hủy bỏ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung hủy bỏ toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và được Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng: 742, quyền số: 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020. Cùng ngày, ông P và ông T1 lại tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, nhưng với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, được Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng: 743, quyền số: 04/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020. Tuy nhiên, các bên xác định giá thật của hợp đồng là 1,9 tỷ. Do đó, xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1,9 tỷ đồng.

[2.2] Thấy rằng, trước khi các bên tiến hành ký kết hợp đồng thì ông P cũng có tìm hiểu và xem giấy chứng nhận, ông T1 xác định đất chuyển nhượng là vị trí đất trống nên ông P mới tiến hành ký hợp đồng. Ngoài ra, căn cứ vào lời khai các bên và người làm chứng thì phía ông T1 không xác định đúng thửa đất mình chuyển nhượng đã chỉ cho ông P nhằm vị trí. Thực tế thửa đất nguyên đơn khi tiến hành xây nền thì có người khác ngăn cản và hình thể không đúng như thửa đất số 20 trong giấy ông P được cấp. Thửa đất trong giấy thì theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2023 do Tòa án thành lập thì có nhà trên đất là của ông L sinh sống. Bản thân ông P cũng đã có tìm hiểu khi nhận chuyển nhượng, chỉ là ông T1 xác định nhầm, vậy lỗi hoàn toàn thuộc về ông T1. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu do có sự nhầm lẫn theo quy định Điều 126 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cấp sơ thẩm buộc ông T1 trả cho ông P 1,9 tỷ là có căn cứ. Về lỗi như nhận định mục [2.2] hoàn toàn là của ông T1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ việc phía ông P không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu được thể hiện tại đơn khởi kiện và các biên bản hòa giải, biên bản làm việc 23/5/2024, chỉ yêu cầu xem xét tính lãi. Thấy rằng, ý chí của ông P đề nghị không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là không nhằm trốn tránh nghĩa vụ và có lợi cho ông T1 nên không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng yêu cầu tính lãi là có căn cứ bởi trước khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông P có ký hợp đồng vay tại Ngân hàng với mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất này. Nên khi không nhận được đất thì phía nguyên đơn đã đóng lãi Ngân hàng trong thời gian dài. Mặt khác, phía ông T1 là người có lỗi nhưng lại nhận số tiền 1,9 tỷ trong thời gian hơn 4 năm nay là có lợi nên cần buộc ông T1 có nghĩa vụ trả lãi cho ông P là có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định lỗi và xử hậu quả vô hiệu là không phù hợp ý chí đương sự. Mặt khác, việc xử lý hậu quả bồi thường là cũng không đúng khi lấy toàn bộ giá trị hợp đồng để tính bồi thường chia đôi. Đáng lẽ nếu như xác định việc bồi thường thì phải tiến hành định giá để xác định giá trị đất hiện tại và so sánh giá trị khi ký hợp đồng, chênh lệch giữa giá trị ký kết hợp đồng và giá trị hiện tại chính là thiệt hại buộc các bên phải bồi thường nếu như có lỗi.

[2.4] Về lãi và mức lãi suất: Tính từ khi ký kết hợp đồng là phù hợp bởi khi ký hợp đồng thì ông P đã giao tiền cho ông T1 ngày 25/6/2020, nên tính từ ngày 26/6/2020 đến nay là hơn 04 năm 06 tháng. Về mức lãi suất, do các bên không có thỏa thuận và có tranh chấp nên xác định theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 là 10%/năm. Tiền lãi được xác định như sau: từ ngày 26/6/2020 đến ngày 08/01/2025 tính tròn 4 năm 6 tháng x 1.900.000.000đ x 10%/năm = 854.999.000đ. Nguyên đơn ông P chỉ yêu cầu tròn 04 năm 756.960.000đ như án sơ thẩm là có lợi cho bị đơn ông T1 nên giữ nguyên.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là đúng quy định. Tuy về cách xử lý hậu quả là chưa đúng cấp sơ thẩm chỉ cần rút kinh nghiệm nhưng việc đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn ông P được chấp nhận nên bị đơn ông T1 phải chịu theo quy định. Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: giữ nguyên như án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Hồng T1.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.
- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông T1 phải chịu 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002826 ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy .

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh