

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 82/2024/DS-PT

Ngày 02-02-2024

V/v tranh chấp yêu cầu bồi thường
thiệt hại do hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 01 và 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 580/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023, về việc: “tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 515/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Hồng Q, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vương Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: số A N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024); có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H – Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Võ Anh T, sinh năm 1967; có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1967; có mặt;

Cùng địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Võ Hồng K, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L; bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L trình bày*: ngày 17/6/2014, vợ chồng ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phần đất có diện tích 165m² (chiều dài 33m x chiều ngang 05m), đo đạc thực tế có diện tích 163,5m² và tài sản gắn liền với đất là 10 phòng trọ, tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, thể hiện qua Giấy bán đất ngày 17/6/2014. Thực hiện hợp đồng, ông Q và bà L đã giao và ông T và bà H1 đã nhận đủ số tiền là 230.000.000 đồng, số tiền còn lại là 10.000.000 đồng ông Q, bà L sẽ giao sau khi tách thửa đất. Tuy nhiên trên thực tế ông Q, bà L đã giao đúng và đầy đủ số tiền 240.000.000 đồng cho ông T và bà H1. Đồng thời, ông T, bà H1 đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Q, bà L trực tiếp quản lý sử dụng.

Ngày 24/12/2014, ông Q, bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Võ Hồng K phần đất có diện tích 33m² (chiều dài 33m x chiều ngang 1m), đo đạc thực tế là 34m², tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 39.000.000 đồng, thể hiện qua “Giấy sang nhượng đất” ngày 24/12/2014. Phần đất nhận chuyển nhượng của ông K có vị trí tiếp giáp với phần đất chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà H1. Thực hiện hợp đồng, ông Q, bà L đã giao và ông K đã nhận đủ số tiền là 39.000.000 đồng, đồng thời ông K cũng giao phần đất có diện tích 34m² nêu trên cho ông Q, bà L trực tiếp quản lý, sử dụng.

Như vậy, ông Q, bà L đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà H1, ông K và trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích đo đạc thực tế là 197,5m² gắn liền tài sản trên đất là 10 căn phòng trọ.

Tuy nhiên, vào ngày 18/11/2019, bà Võ Thị N, sinh năm 1946, địa chỉ: khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước đã khởi kiện “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông T, ông K và ông Q, bà L để yêu cầu hủy “Giấy bán đất” ngày 17/6/2014 giữa ông Q, bà L với ông T, bà H1 và “Giấy sang nhượng đất” ngày 24/12/2014 giữa ông Q, bà L với ông K.

Ngày 24/12/2020, Tòa án nhân dân thị xã B xét xử sơ thẩm vụ án tại Bản án số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 đã quyết định “Giấy bán đất ngày

17/6/2014 giữa ông Võ Anh T với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L và Giấy sang nhượng đất ngày 24/12/2014 giữa ông Võ Hồng K với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu. Trường hợp ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có tranh chấp với ông Võ Anh T, ông Võ Hồng K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu”.

Không đồng tình với quyết định của Tòa án thị xã B, ông Võ Anh T và ông Võ Hồng K có đơn kháng cáo Bản án số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B. Ngày 23/4/2021, vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm. Tại Bản án số 108/2021/DS-PT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B. Ngoài ra, Tòa phúc thẩm cho rằng “...quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và ông K và trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông Q, bà L có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu...”.

Ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Võ Hồng K là các bên có lỗi dẫn đến “Giấy chứng nhận mua bán đất” giữa ông Q, bà L với ông T, bà H1 và ông K bị vô hiệu, lý do vì:

Thứ nhất, khi đồng ý chuyển nhượng cho ông Q, bà L khu đất có tổng diện tích 198m² (dài 33m x rộng 6m), đo đạc thực tế là 197,5m² và tài sản gắn liền với đất là 10 phòng trọ, tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã B, ông T, bà H1 và ông K có cam kết là chủ sở hữu diện tích đất nói trên và là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Thứ hai, sau khi ký “Giấy chứng nhận bán đất” ngày 17/6/2014 và “Giấy chứng nhận chuyển nhượng đất” ngày 24/12/2014, ông Q, bà L đã chuyển tiền và ông T, bà H1, ông K đã nhận tổng số tiền chuyển nhượng là 269.000.000 đồng.

Thứ ba, từ năm 2014 đến nay, ông T, bà H1, ông K đã giao cho ông Q, bà L trực tiếp quản lý, sử dụng khu đất có tổng diện tích 198m² và 10 căn phòng trọ gắn liền với đất.

Vì ông T, bà H1 và ông K có lỗi nên ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông Võ Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế 163,5m² x 8.000.000 đồng/m² - 230.000.000 đồng (giá chuyển nhượng đất) = 1.078.000.000 đồng.

Yêu cầu ông Võ Hồng K bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế 34m² x 8.000.000 đồng/m² - 39.000.000 đồng (giá chuyển nhượng đất) = 233.000.000 đồng.

Phần đất bà N được nhận bà N đã chuyển nhượng lại cho ông Q, hiện ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15980 ngày 24/5/2022 thửa số 1428 tờ bản đồ số 37 với diện tích 197,5m².

- *Bị đơn ông Võ Anh T và Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:* năm 2014, các anh chị em của ông Võ Anh T, gồm ông Võ Hồng K, Võ Thị Ngọc D, Võ Thị T1, Võ Thị N, Võ Thị L1, Võ Hoàng S, Võ Đông S1 và Võ Thị K1 cùng địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương khởi kiện vụ án “tranh chấp về thừa kế tài sản” với ông T. Đang trong thời gian chờ Tòa án giải quyết thì ông T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L một phần đất trong tổng phần đất thừa kế (chiều ngang 5m, chiều dài 33m), giá chuyển nhượng 240.000.000 đồng. Ông T, bà H1 đã nhận 230.000.000 đồng. Ngày 24/12/2020, Tòa án nhân dân thị xã B xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử tại Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2021/DS-PT ngày 23/4/2021, đã quyết định tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông Q, bà L vô hiệu, buộc ông T có trách nhiệm thanh toán cho ông Q, bà L số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng). Buộc ông T có trách nhiệm giao phần đất diện tích 196,4m² cho bà Võ Thị N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt, trị giá bằng tiền 240.000.000 đồng; phần đất này cũng chính là phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông Q, bà L. Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, ngày 07/11/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B đã ban hành Quyết định Thi hành án số 166/QĐ-CCTHADS buộc ông Võ Anh T có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 230.000.000 đồng.

Ngày 14/12/2022, ông Võ Anh T đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án nộp khoản tiền nêu trên theo Biên lai số 5326. Như vậy, việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Q, bà L đã được giải quyết cùng với vụ án thừa kế và đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, ông T cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án khoản tiền bồi thường cho ông Q, bà L theo Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 28/GXN-THADS ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Vì vậy, vợ chồng ông T không còn bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông Q, bà L.

- *Bị đơn ông Võ Hồng K trình bày tại Biên bản lấy lời khai (bút lục 126) như sau:* ngày 24/12/2014, Ông K có bán đất cho ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L diện tích đất ngang 01m x dài 33m, với giá là 39.000.000 đồng, hai bên có lập giấy mua bán đất, ông K đã nhận đủ tiền. Thời điểm ông K bán đất thì đất này đứng tên cha ông K là ông Võ Văn T2. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DSST ngày 24/12/2020 và Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2021/DSPT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì ông K có nghĩa vụ trả cho ông Q, bà L số tiền 39.000.000 đồng. Số tiền này ông K chưa trả và cũng không đồng ý trả cho ông Q, bà L. Hiện nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông trả số tiền 233.000.000 đồng thì ông K không đồng ý bồi thường

vì vụ án này đã được giải quyết, nguyên đơn khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Võ Hồng K về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Buộc ông Võ Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 149.947.222 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

Buộc ông Võ Hồng K có nghĩa vụ trả cho ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 23.400.000 đồng (hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với số tiền 928.052.778 đồng (chín trăm hai mươi tám triệu không trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Võ Hồng K về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với số tiền 209.600.000 đồng (hai trăm lẻ chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2023, nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L đơn kháng cáo; ngày 26/9/2023, bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 kháng cáo; ngày 19/9/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS của đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu ông T, bà H1 bồi thường số tiền 250.000.000 đồng trong tổng số tiền bồi thường thiệt hại 1.078.000.000 đồng. Đối với ông K, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bồi thường 233.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: ngày 17/6/2014, vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bị đơn ông T, bà H1 phần đất ngang 05m, dài 33m, đồng thời nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Võ Hồng K phần đất ngang 01m, dài 33m giáp với phần đất của ông T, bà H1 để nhập chung vào với nhau. Tuy nhiên, phần đất nhận chuyển nhượng

không thể tách sổ là do có tranh chấp về thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã xét xử vụ án tranh chấp thừa kế trên và xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm năm 2020 là 8.000.000 đồng/m². Các bản án giải quyết vào năm 2020 chỉ giải quyết về hợp đồng, chưa giải quyết về hậu quả. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Về hợp đồng vô hiệu thì cả 02 bên đều có lỗi, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.078.000.000 đồng tương ứng với phần lỗi của mình là có căn cứ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện cho bà H1, ông T bồi thường số tiền 250.000.000 đồng nên đề nghị Tòa án ghi nhận. Đối với kháng cáo, kháng nghị liên quan đến bị đơn ông K, đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: nguyên đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Võ Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá phần đất nhận chuyển nhượng 163,5m² là 1.078.000.000 đồng (163,5m² x 8.000.000 đồng/m² - 230.000.000 đồng); yêu cầu ông Võ Hồng K bồi thường thiệt hại khoản tiền chênh lệch giá trị phần đất nhận chuyển nhượng 34m² là 233.000.000 đồng (34m² x 8.000.000 đồng/m² - 39.000.000 đồng).

[3] Bị đơn ông Võ Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà L; ông T, bà H1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với ông Q, bà L đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực, ông T, bà H1 đã trả lại ông Q, bà L 230.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

[4] Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thể hiện: năm 2014, Tòa án nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương giải quyết vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản giữa bà Võ Thị N với bà Ngô Thị Ú, trong vụ án này ông Võ Anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vụ án này đã hòa giải thành nên

ngày 18/8/2014, Tòa án nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, trong đó ông T có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất diện tích 196,4m² cho bà N. Tuy nhiên, trên phần đất giao cho bà N có 01 căn nhà ngăn thành 10 phòng trọ của ông T chưa được giải quyết trong vụ án đó. Đồng thời, trước ngày Tòa án nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì vợ chồng ông T, bà H1 lại chuyển nhượng cho ông Q và bà L diện tích đất 165m² (ngang 5m, dài 33m), trên đất có căn nhà (ngăn thành 10 phòng trọ) nêu trên, phần đất ông T chuyển nhượng cho ông Q, bà L cũng là phần đất ông T có nghĩa vụ giao cho bà N theo quyết định công nhận sự thỏa thuận năm 2014. Đồng thời, ông K cũng chuyển nhượng cho ông Q phần đất ngang 01m, dài 33m giáp với phần đất ông T chuyển nhượng cho ông Q. Do không thi hành án được đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên bà N đã khởi kiện ông T, ông Q, bà L yêu cầu giải quyết các giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T, ông Q, bà L và ông K.

[5] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:

“Tuyên Giấy mua bán đất ngày 17/6/2014 giữa ông Võ Anh T với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L và Giấy sang nhượng đất ngày 24/12/2014 giữa ông Võ Hồng K với ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

Buộc ông Võ Anh T có trách nhiệm trả lại ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 230.000.000 đồng.

Buộc ông Võ Hồng K có trách nhiệm trả lại ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 39.000.000 đồng.

Buộc ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm giao cho bà Võ Thị N phần đất diện tích 196,4m² (đo đạc thực tế 197,5m²) và 01 căn nhà trọ cùng các tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Võ Thị N có trách nhiệm bồi hoàn giá trị 10 căn nhà (phòng) trọ cùng các tài sản khác gắn liền với đất (đo đạc thực tế 197,5m²) với số tiền 75.565.000 cho ông Võ Anh T.

Trường hợp ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có tranh chấp với ông Võ Anh T, ông Võ Hồng K về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.”

[6] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 108/2021/DS-PT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[7] Trên cơ sở bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm đã phát sinh hiệu lực pháp luật, ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Võ Hồng K tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại

do giao dịch chuyển nhượng đất ngày 17/6/2014, giữa ông Võ Anh T với ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L và giao dịch chuyển nhượng đất ngày 24/12/2014, giữa ông Võ Hồng K với ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L về yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh tại các giao dịch chuyển nhượng đất trên được Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

[8] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà L với ông T, bà H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà L với ông K đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, kết quả các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, ông T có nghĩa vụ trả lại ông Q, bà L tiền nhận chuyển nhượng đất là 230.000.000 đồng, ông K có nghĩa vụ trả lại ông Q, bà L tiền nhận chuyển nhượng đất là 39.000.000 đồng (đã được giải quyết).

[9] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với ông Q, bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Q, bà L bị vô hiệu cả hình thức và nội dung, cụ thể hình thức của hợp đồng chỉ viết giấy tay, không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; bên chuyển nhượng là ông T, bà H1, ông K và bên nhận chuyển nhượng là ông Q, bà L đều biết đất chuyển nhượng là di sản thừa kế của ông T2 chưa được phân chia. Ông T, bà H1 và ông K không phải người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng các bên vẫn tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu theo quy định của pháp luật. Xét về lỗi, thì bên mua, bên bán cùng có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% giá trị chênh lệch (*hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao*) cụ thể:

[9.1] Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà L với ông T, bà H1 có diện tích đo đạc thực tế 163,5m², nhân với giá đất 8.000.000 đồng/m², trừ đi số tiền chuyển nhượng đã được trả 230.000.000 đồng thì diện tích đất 163,5m² có giá trị thực tế là 1.078.000.000 đồng, mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% tương đương là 539.000.000 đồng.

[9.2] Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà L với ông K có diện tích đo đạc thực tế 34m², nhân với giá đất 8.000.000 đồng/m², trừ đi số tiền chuyển nhượng đã được trả 39.000.000 đồng thì diện tích đất 34m² có giá trị thực tế là 233.000.000 đồng mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% tương đương là 116.500.000 đồng.

[10] Với tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ và nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Q, bà L và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đối với kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[11] Buộc bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L 539.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn ông Q, bà L tự nguyện yêu cầu bị đơn ông T, bà H1 bồi thường số tiền 250.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên Tòa án ghi nhận.

[12] Buộc bị đơn ông Võ Hồng K bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L 116.500.000 đồng. **Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Võ Hồng K bồi thường chênh lệch số tiền 116.500.000 đồng.**

[13] Chi phí tố tụng (đo đạc, định giá) số tiền 7.000.000 đồng nguyên đơn đã nộp. Do các bên cùng có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50%, tương đương số tiền 3.500.000 đồng; bị đơn phải nộp trả lại cho nguyên đơn (trong đó ông T, bà H1 là 2.500.000 đồng; ông K 1.000.000 đồng).

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu trên số tiền không được chấp nhận; bị đơn phải chịu trên số tiền bồi thường cho nguyên đơn.

[15] Án phí phúc thẩm: theo quy định của pháp luật do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

[16] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[17] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng Q và bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Võ Hồng K về việc “yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Buộc bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bị đơn ông Võ Hồng K bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L 116.500.000 đồng (một trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Võ Hồng K về yêu cầu bồi thường chênh lệch số tiền 116.500.000 đồng (một trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.3. Chi phí tố tụng (đo đạc, định giá) số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) nguyên đơn đã nộp, mỗi bên phải chịu 50%, tương đương số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng). Bị đơn ông Võ Anh T, Nguyễn Thị H1 nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) và ông Võ Hồng K nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) trả lại cho nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L.

3.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 5.825.000 đồng (năm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 25.725.000 đồng (hai mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Q bà L đã nộp tại Biên lai số 0004618 ngày 28/12/2021 và số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0011629 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L số tiền 20.500.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Võ Hồng K phải chịu số tiền 5.825.000 đồng (năm triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3. Án phí phúc thẩm:

Trả lại cho nguyên đơn ông Võ Hồng Q, bà Nguyễn Thị L số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0012233 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trả lại cho bị đơn ông Võ Anh T, bà Nguyễn Thị H1 số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0012290 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tài