

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **373/2025/DS-PT**

Ngày: **14 – 8 – 2025**

V/v: “*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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Mỹ Hạnh**

Bà **Võ Thị Thanh Phụng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Lê
Hong Thư** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân
tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2025/DSPT
ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc “*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 80/2025/DS-ST, ngày 08 tháng 5 năm 2025
của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân
khu vực 1 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 271/2025/QĐ-PT ngày
07 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 666/2025/QĐ-
PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hữu K**, sinh năm 1959.

Bà **Đỗ Thị D**, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số D, tổ C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai
(nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông K, bà D: Ông **Đào Công
T**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số B đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019)

2. *Bị đơn*: Bà **Lại Thị Bích T1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số B, P, phường G, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D.

(Ông K, ông T có mặt; bà T1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D do ông Đào Công T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/02/2011, vợ chồng ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D có làm Giấy sang nhượng đất với bà Lại Thị Bích T1 để nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 2.500m², thuộc thửa 173, tờ bản đồ số 42 (nay là thửa 505 và 506 tờ bản đồ số 42), phường T, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (không ghi trong Giấy sang nhượng đất nhưng bà T1 xác nhận là đã nhận đủ tiền). Khi nhận chuyển nhượng, bà T1 khẳng định với vợ chồng ông K toàn bộ diện tích đất là của bà T1, không tranh chấp với ai, bà T1 hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về điều này. Kèm theo Giấy sang nhượng đất thì bà T1 cũng cung cấp cho vợ chồng ông K toàn bộ hồ sơ đang làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ, trong đó thể hiện rõ bà T1 là chủ sở hữu duy nhất với thửa đất này, đồng thời bà T1 cũng làm Giấy ủy quyền cho ông K được thay mặt bà T1 để sang nhượng, ký nhận, làm hồ sơ nhà đất và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 173 tờ bản đồ số 42 nêu trên.

Tại thời điểm hai bên làm giấy sang nhượng đất thì bà T1 đang là chủ sở hữu duy nhất, các hồ sơ đã nộp đủ cho Văn phòng đăng ký đất đai để chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó đến năm 2016 thì bà T1 lại khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với vợ chồng ông K là vô hiệu vì khi làm Giấy sang nhượng thì thực tế thửa đất 173 đang có tranh chấp giữa bà T1 với bà Trịnh Thị L chứ không phải là không có tranh chấp như cam kết của bà T1. Hơn nữa, bà T1 cho rằng bà chỉ sở hữu ½ diện tích đất còn ½ là của bà Trịnh Thị L. Hậu quả là Hợp đồng sang nhượng đất giữa vợ chồng ông K với bà T1 đã bị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên vô hiệu theo Bản án số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 do được ký kết khi đất đang có tranh chấp.

Căn cứ theo hồ sơ vụ án thì nguyên đơn khẳng định rằng bà T1 là người có lỗi trong việc dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bà T1 vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án trên thì vợ chồng ông K bận việc và không tham gia phiên tòa được nên chưa đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Vì vậy trong Bản án số 175/2017/DS-ST cũng ghi rõ là giành quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cho vợ chồng ông K bằng một vụ án khác.

Về phía ông K và bà D không có lỗi, hoặc nếu có thì chỉ có lỗi rất ít dẫn đến việc chuyển nhượng bị vô hiệu vì nguyên đơn không biết và không thể biết đất đang tranh chấp. Qua các hành vi của bị đơn, nguyên đơn biết và hiểu rõ rằng bà T1 ký Giấy sang nhượng là đúng với ý chí của bà T1; tại thời điểm hai bên làm giấy sang nhượng thì bà T1 đang là chủ sở hữu duy nhất, và bà T1 cũng đã nộp hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì bên có lỗi gây thiệt hại sẽ phải bồi thường và Tòa án phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên. Cũng theo quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, theo đó tại mục b, khoản 2.4 Điều 2 xác định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại có hướng dẫn, nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu thì mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại. Trong vụ kiện này, mặc dù nguyên đơn cho rằng bị đơn mới là bên có lỗi phần lớn dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu, nhưng để thuận tiện cho việc tính thiệt hại, nguyên đơn vẫn đồng ý rằng mỗi bên sẽ chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bà Lại Thị Bích T1 chịu trách nhiệm bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại mà nguyên đơn phải chịu do không nhận được quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của bà T1, số tiền là: 33.652.000.000 đồng x $\frac{1}{2}$ = **16.826.000.000đ** (Mười sáu tỉ tám trăm hai mươi sáu triệu đồng). Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số CTSGVT0230324CT ngày 20/6/2024 của Công ty TNHH T3 thì thửa đất mà bà T1 đã làm giấy chuyển nhượng cho ông K, bà D có giá trị 34.752.000.000 đồng,

khấu trừ 1.100.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng đất bà T1 đã trả cho ông K, bà D.

- Bị đơn bà Lại Thị Bích T1:

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà T1 vẫn vắng mặt không có lý do, nên không có ý kiến trình bày.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) đã căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6, Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán; tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D về việc buộc bà Lại Thị Bích T1 chịu trách nhiệm bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại mà nguyên đơn phải chịu do không nhận được quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của bà T1 số tiền là 16.826.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của nguyên đơn:

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D, buộc bị đơn bà Lại Thị Bích T1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng nguyên đơn ông K, bà D $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất do không nhận được quyền sử dụng đất theo hợp đồng vì bị tuyên vô hiệu.

Mức thiệt hại được tính theo chứng thư thẩm định giá là 34.752.000.000đ, khấu trừ 1.100.000.000đ là số tiền chuyển nhượng đất bị đơn bà T1 đã trả cho nguyên đơn ông K, bà D thì còn lại 33.652.000.000đ. Nguyên đơn ông K, bà D yêu cầu bà T1 phải bồi thường số tiền là: 33.652.000.000 đồng x $\frac{1}{2}$ = 16.826.000.000 đồng (Mười sáu tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu đồng).

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của

pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên quan hệ tranh chấp là bồi thường thiệt hại trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là không chính xác, cần sửa lại quan hệ pháp luật cho chính xác.

Về đường lối giải quyết vụ án: Bản án số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (đã có hiệu lực pháp luật) chỉ mới giải quyết một phần hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (ông K, bà D trả lại đất cho bà T1; bà T1 trả lại tiền cho ông K, bà D), chứ chưa giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 nêu trên; đồng thời cả hai bên đương sự đều có lỗi nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra, vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn trái với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTANDTC; Bản án số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại, cụ thể như sau:

- Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Là do cả hai bên, mỗi bên $\frac{1}{2}$ lỗi (cả hai đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang tranh chấp mà vẫn giao dịch).

- Xác định thiệt hại: Là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo Chứng thư thẩm định giá số 206 ngày 09/11/2016 là: $7.418.800.000đ - 1.100.000.000đ = 6.318.800.000đ$.

- Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Do cả hai bên cùng có $\frac{1}{2}$ lỗi nên bà T1 phải bồi thường cho ông K bà D $\frac{1}{2}$ thiệt hại là $\frac{1}{2} \times 6.318.800.000đ = 3.159.400.000$ đồng; bản thân ông K, bà D phải tự gánh chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại.

Như vậy, có căn cứ buộc bà T1 bồi thường cho ông K, bà D 3.159.400.000 đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà D; sửa Bản án sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 08/5/2025 của Tòa án nhân dân thành

phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) về quan hệ pháp luật và đường lối giải quyết như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và những người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” là không chính xác. Do đó, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa lại quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

[1.3] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D làm trong hạn luật định, đương sự thuộc trường hợp được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.4] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn bà Lại Thị Bích T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, căn cứ các Điều 68, Điều 70, Điều 72, Điều 91, Điều 96, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T1 theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn ông K, bà D:

Theo Bản án dân sự số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 (đã có hiệu lực pháp luật), Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai) nhận định và tuyên xử: “*Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2011 giữa bà Lại Thị Bích T1 với ông Nguyễn Hữu K, bà Đỗ Thị D, đối với diện tích đất 2.500m², thửa 173, tờ bản đồ 42 (nay là thửa 505, 506 tờ bản đồ 42) phường T, thành phố B. Lý do vô hiệu: hợp đồng vi phạm cả về hình thức (không theo mẫu; không công chứng, chứng thực) và nội dung (bà T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất đang tranh chấp, đang khởi kiện tại Tòa án). Do giao dịch vô hiệu nên buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Buộc ông K, bà D trả lại cho bà T1 diện tích đất theo kết quả đo vẽ thực tế là 2.433,5m²*”

(có giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 206 ngày 09/11/2016 là 7.418.800.000 đồng); Buộc bà T1 trả lại ông K, bà D số tiền chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, do ông K, bà D không đến Tòa án để làm việc, Tòa án đã niêm yết công khai chứng cứ, ban hành thông báo để giải thích về hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng ông K, bà D không có ý kiến gì và đại diện nguyên đơn (bà T1) không yêu cầu giải quyết hậu quả trong vụ án này. Vì vậy, trong vụ án này Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Giành quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cho các đương sự khi có yêu cầu bằng vụ án khác”.

Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, ngoài việc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, thì còn quy định “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Như vậy, Bản án dân sự số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 nêu trên chỉ mới giải quyết một phần hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (ông K, bà D trả lại đất cho bà T1; bà T1 trả lại tiền đã nhận cho ông K, bà D) mà chưa giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại (do tại thời điểm giải quyết, các bên đương sự không có yêu cầu). Vì vậy, đến ngày 12/8/2019 ông K, bà D khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017; đồng thời do cả hai bên đương sự đều có lỗi nên các bên phải tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; mục c.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Bản án số 175/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa; xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, bà T1, ông K và bà D đều biết rõ đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1, đang có tranh chấp và đang được khởi kiện tại Tòa án nhưng mà ký Giấy sang nhượng đất. Như vậy, mỗi bên đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến giao dịch chuyển nhượng trên vô hiệu nên bà T1 phải bồi thường cho ông K bà D $\frac{1}{2}$ thiệt hại; bản thân ông K, bà D phải tự chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại.

Về xác định thiệt hại: Căn cứ mục c.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm (của Bản án dân sự số 175/2017/DS-ST ngày 29/9/2017). Theo Chứng thư thẩm định giá số 206 ngày 09/11/2016, xác định giá trị thiệt hại là: 6.318.800.000đ (7.418.800.000đ - 1.100.000.000đ).

Như vậy, có căn cứ buộc bà T1 bồi thường cho ông K, bà D 3.159.400.000đ ($\frac{1}{2} \times 6.318.800.000đ$).

Tại phiên phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất do không nhận được quyền sử dụng đất theo hợp đồng vì bị tuyên vô hiệu, mức thiệt hại được tính theo chứng thư thẩm định giá số 206 ngày 09/11/2016 với số tiền phải bồi thường là 3.159.400.000đ. Xét việc thay đổi kháng cáo của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật và các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Lại Thị Bích T2 phải chịu 95.188.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu K, bà Đỗ Thị D không phải chịu án phí án phí phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu K đã nộp 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nêu trên nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết (Nguyên đơn đã nộp đủ).

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về áp dụng pháp luật:

Tại phần quyết định, cấp sơ thẩm không áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là có thiếu sót, cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đầy đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai).

- Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 296; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D đối với bị đơn bà Lại Thị Bích T1 về việc “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Buộc bà Lại Thị Bích T1 phải bồi thường nguyên đơn cho ông Nguyễn Hữu K và bà Đỗ Thị D số tiền **3.159.400.000đ** (Ba tỷ một trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ và thẩm định giá với số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) trong quá trình giải quyết vụ án. Ông K và bà D đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Lại Thị Bích T2 phải chịu 95.188.000đ (Chín mươi lăm triệu một trăm tám mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu K, bà Đỗ Thị D không phải chịu án phí án phí phúc thẩm.

4. 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Phòng THADS KV 1 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương