

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 423/2023/DS-PT

Ngày: 30/10/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu bồi thường thiệt
hại tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 252/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3371/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức D - Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Đức T, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Chị Trần Thị Yến N, sinh năm 1998; (có mặt)

3.2. Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1977; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

* **Người kháng cáo:** Ông Trần Văn B là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2019, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn B trình bày:*

Vào ngày 26/02/2017, ông Trần Văn B có bán cho ông Lê Đức T thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23 có diện tích 4114.7m² tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre với giá tiền thỏa thuận là 60.000.000 đồng/1.000m², thành tiền là 240.000.000 đồng. Hai bên mua bán đất có làm “*Tờ hợp đồng mua bán đất*”, không có công chứng, chứng thực, không có đo đạc đất. Đất cấp cho hộ, ông B đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp ngày 24/7/2019. Thửa đất này được cấp lúc ban đầu là ngày 12/5/2004, sau đó bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 lần nên có đề nghị cấp lại vào ngày 17/4/2018 và 24/7/2019. Thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà Trần Thị Hồng H chưa phân chia để sau này cho con gái chung là Trần Thị Yến N. Vợ chồng ly hôn vào năm 2005, thửa đất trên bà H giao cho ông quản lý và canh tác. Đất bán cho ông T là đất ở tại nông thôn 300m² còn lại là đất trồng cây lâu năm và ông B có đào 02 ao nuôi tôm (ao nuôi và ao lắng), xung quanh có trồng hàng dừa. Ông T đã trả được tiền đất cho ông B số tiền là 120.000.000 đồng, ông B nhận tiền làm 01 lần, có viết giấy tay nhận tiền, còn lại 120.000.000 đồng thì thỏa thuận là hai bên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì ông T trả tất tiền mua đất. Hai bên mua bán đất ông B có chỉ vị trí đất cho ông T và thửa đất bán, ông T có biết vì gần nhà ông T, hai bên không có tiến hành đo đạc đất vì mua bán hết sổ. Ông B bán thửa đất trên cho ông T không có nói vợ con biết vì ông nghĩ phần đất này ông bán được nhưng có nói với ông T là đất này cấp cho hộ ông T vẫn đồng ý mua. Thời điểm mua bán đất ông không có đưa cho ông T bản sao sổ đỏ và ông T không có yêu cầu. Sau đó, năm 2018 ông và ông T có đến Phòng công chứng 1, huyện Đ làm thủ tục chuyển nhượng thì phía Phòng công chứng yêu cầu những thành viên trong hộ là vợ, con phải có mặt và ký tên nhưng vợ con ông B không đồng ý nên chuyển nhượng không được và ông có báo cho ông T biết, xin trả tiền lại nhưng ông T không chịu và ông T không trả đất. Ông T vào quản lý và sử dụng đất từ tháng 7 năm 2019 đến nay, ông T tự vào đất chứ ông B không giao đất, ông có báo chính quyền địa phương nhưng ông T vẫn vào đất để sử dụng. Trước năm 2018, đất ông B cho

người khác muốn để nuôi tôm. Đất tranh chấp ông T có làm lại ao nuôi tôm cũ trước đó ông đã làm sẵn, cắt cái chòi nuôi tôm và làm đường điện vào đất, ngoài ra không có làm hay trồng cây gì khác. Đất tranh chấp hiện nay chỉ có mình ông T quản lý, sử dụng.

Ông B khởi kiện: Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre, trả lại tiền đất đã nhận cho ông T 120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 120.000.000 đồng. Đồng thời, ông T phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế lấy theo ranh địa chính và thực tế các bên thống nhất chỉ, ông T tự di dời cái chòi và đường dây điện ra khỏi đất. Ngoài ra, ông B yêu cầu ông T phải hoàn trả lại toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu phản tố của ông T, phía nguyên đơn ông B không chấp nhận.

- Ngày 04/10/2022, ngày 21/10/2022, nguyên đơn ông B có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại “*Tờ hợp đồng mua bán đất*” đề ngày 26/02/2017.

- Ngày 10/10/2022, nguyên đơn ông B có yêu cầu định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất và chi phí đào ao nuôi tôm.

- Ngày 17/10/2022, nguyên đơn ông B có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn ông Lê Đức T phải bồi thường thiệt hại tài sản (Ông T vào đất canh tác ông B không cho người khác thuê đất hàng năm được) số tiền là 65.000.000 đồng tính từ tháng 7/2019 đến tháng 10/2022 là 03 năm 03 tháng, với giá tính là 20.000.000 đồng/năm, thời gian từ tháng 11/2022 đến ngày khởi kiện, ông không yêu cầu bồi thường.

** Tại bản tự khai ngày 18/02/2020, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Đức T trình bày:*

Ông thừa nhận vào ngày 26/02/2017, ông và ông Trần Văn B có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre, mua hết thửa, hai bên có làm giấy tay ghi “*Tờ hợp đồng mua bán đất*”, ông viết và hai bên cùng ký tên, không có công chứng, chứng thực. Đất hai bên mua bán có giá là 60.000.000 đồng/01 công, diện tích đất hai bên mua bán tính thành tiền là 240.000.000 đồng. Ông đã trả tiền đất cho ông B nhận là 120.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng trong 01 tháng ông B phải làm thủ tục chuyển nhượng xong cho ông thì ông trả đủ tiền đất nhưng ông B không thực hiện vì hai bên ra Phòng công chứng L làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B cung cấp bản sao nên Phòng công chứng không làm được yêu cầu nộp bản chính sổ đỏ mới thực hiện nhưng ông B cứ hẹn và hứa, kéo dài thời gian. Thời điểm mua bán, đất có hiện trạng là đất ao có 01 ao

nuôi và 01 ao lắng ông B làm sẵn và ông B đang cho người khác mượn làm. Đất hai bên mua bán ông biết rất rõ vì đất có nguồn gốc từ gia đình ông mà ra nên ông biết vị trí đất, mua bán hết thửa nên không có đo đạc lại. Ông mua đất, ông B không có cung cấp cho ông thông tin đất có bà H. Đất ông mua của ông B ông không có hỏi đất cấp cho cá nhân hay cấp cho hộ, ông có hỏi, ông B có nói với ông đất này con bán được, ông B cũng không có đưa ông bản sao sổ đỏ, ông cũng không có yêu cầu ông B cung cấp bản sao sổ đỏ vì hai bên hẹn 04 ngày đến phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng nên chính chỗ này ông không có yêu cầu ông B cung cấp cho ông. Bản thân ông không có đi tìm hiểu thông tin đất hai bên mua bán, ông không biết đất cấp cho hộ, là đất chung vợ chồng chưa phân chia giữa ông B và bà H. Ông vào quản lý đất và canh tác từ tháng 7/2019, do ông B cho người khác mượn đất thời gian là 03 năm, thời điểm ông B bán đất cho ông là còn 02 năm nữa hạn thuê đất với ông B, sau đó người thuê đất trả đất, ông B lấy tiền đất này và có nói với ông sau này sẽ trừ lại cho ông tiền thuê đất là 20.000.000 đồng vì ông mua đất đã trả tiền nhưng không sử dụng được thiệt hại đến ông. Tờ hợp đồng mua bán đất nội dung có ghi “*phải bồi thường gấp 10 lần*” có bị bôi xóa ghi lại tại thời điểm giao tiền xong rồi, ông là người ghi, có đọc lại cho ông B nghe và ông B biết việc này. Đất ông vào sử dụng có sẵn ao nuôi tôm nên ông chỉ mượn làm lại để ông nuôi tôm. Phần đất ông mua, ông có xây dựng 01 chòi giữ tôm và làm đường điện đi vào đất để sử dụng. Ông hoàn toàn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông B và không đồng ý trả chi phí tố tụng.

- Ngày 22/02/2020, ông có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông B, ông yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre mà ông đã mua theo kết quả đo đạc ranh địa chính và thực tế các bên thống nhất chỉ để ông đứng tên. Ông sẽ trả cho ông B tiền đất còn lại là 120.000.000 đồng theo giá thỏa thuận các bên.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Yến N trình bày:*

Chị là con chung giữa ông Trần Văn B và bà Trần Thị Hồng H. Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà H (cha mẹ chị) chưa phân chia, mục đích là cho chị khi chị đủ 18 tuổi. Sau đó, chị biết cha chị là ông B bán đất cho ông T, mẹ chị cũng không biết sự việc bán đất này nên chị không đồng ý cho bán, ngăn cản. Chị hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha chị là ông B, chị không có yêu cầu gì.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng H trình bày:*

Trước đây bà và ông Trần Văn B là vợ chồng sau đó vợ chồng ly hôn vào năm 2005 tại Tòa án nhân dân huyện Đ. Quá trình chung sống bà và ông B có chung với nhau 01 con chung là Trần Thị Yến N, sinh năm 1998 và có tài sản chung là đất, cấp cho hộ do ông B đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa phân chia, hai bên tự thỏa thuận là để lại cho con gái Yến N khi cháu lớn và giao ông B quản lý, canh tác đất. Ông Trần Văn T là chú ruột của bà. Ông B bán đất cho ông T, bà hoàn toàn không biết vì ông B không có nói với bà và bà không đồng ý việc mua bán này. Phần đất của bà thì bà để lại cho con gái Yến N, còn phần của ông B bán thì bà không có ý kiến gì.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2017 giữa ông Trần Văn B với ông Lê Đức T đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đức T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc ông Lê Đức T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn B diện tích đất 4078.5m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm B, C, D, A', B được biểu thị ở thửa 64.

Phần đất ông Lê Đức T phải trả lại có tứ cận như sau:

- Đông giáp Đào Văn Nét thửa 86;
- Tây giáp thửa 66;
- Nam giáp thửa 66;
- Bắc giáp Kênh.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/7/2022).

4. Buộc ông Trần Văn B phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Đức T số tiền 120.000.000 và số tiền bồi thường thiệt hại là 662.130.000 đồng.

5. Buộc ông Trần Văn B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Đức T giá trị công trình kiến trúc số tiền là 10.880.000 đồng.

Ông Trần Văn B được quyền sở hữu 01 chòi tôm có kết cấu: mái lợp tole thiết, cột đầu gió, vách lá, nền đất và 11 trụ điện xi măng cao 04 mét trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre sau khi bồi hoàn giá trị bằng tiền cho ông T như đã nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B đòi bị đơn ông Lê Đức T phải bồi thường thiệt hại số tiền là 65.000.000 đồng tính từ tháng 7/2019 đến tháng 10/2022.

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

Ngày 13/7/2023, nguyên đơn ông Trần Văn B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Nguyên đơn ông Trần Văn B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đức D trình bày:*

Ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, cụ thể xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu mỗi bên là 50%; ông B không phải bồi thường thiệt hại cho ông T về chênh lệch giá đất do ông T ngang Nền vô đất canh tác và đã có hưởng hoa lợi; buộc ông T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do ông B bị mất thu nhập trong thời gian không vào được đất để canh tác với số tiền 32.500.000 đồng; buộc ông T di dời tài sản trả lại đất cho ông B; buộc ông T phải chịu toàn bộ chi phí trưng cầu giám định.

** Bị đơn ông Lê Đức T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn

ông Trần Văn B, sửa Bản án dân sự sơ thẩm 46/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn B và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Trần Văn B khởi kiện ông Lê Đức T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2017al đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông T phải trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông, đồng thời phải bồi thường thiệt hại do ông T vào đất canh tác làm ông không cho người khác thuê được với số tiền 65.000.000 đồng. Bị đơn ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu ông B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2] Xét thấy, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre là do ông B nhận chuyển nhượng vào năm 2004. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp lần đầu thì thửa đất này là cấp cho hộ của ông Trần Văn B vào ngày 12/5/2004 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp lại vào ngày 17/4/2018 và 24/7/2019 là thửa 64, tờ bản đồ số 23, diện tích 4114,7m² cũng là cấp cho hộ ông Trần Văn B. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông B gồm có vợ là bà Lê Thị Hồng H và con là Trần Thị Yến N. Ông B, bà H ly hôn vào năm 2005. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2005/HNGĐ-ST ngày 28/7/2005 của Tòa án nhân huyện Đ thì về tài sản chung là do các bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đến thời điểm ông B chuyển nhượng cho ông T, giữa ông B, bà H cũng chưa thỏa thuận gì đối với tài sản chung là thửa đất này. Do đó, việc ông B tự chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của bà H là không đúng quy định pháp luật. Mặt khác, việc ông B chuyển nhượng đất cho ông T chỉ thể hiện qua “tờ hợp đồng mua bán đất” viết tay vào ngày 26/02/2017al, không công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng và nội dung hợp đồng không thể hiện cụ thể thông tin, vị trí thửa đất chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2017al giữa ông B và ông T vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông T vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, ông B biết rõ quyền sử dụng

đất đối với thửa 64, tờ bản đồ số 23 là cấp cho hộ, ông chỉ đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông vẫn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được những người trong hộ đồng ý và ông B cũng không có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Về phía ông T, khi nhận chuyển nhượng đất của ông B không có yêu cầu phía ông B cung cấp giấy chứng nh quyền sử dụng đất, cũng như không tìm hiểu thông tin đối với thửa đất ông nhận chuyển nhượng. Đồng thời, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B và ông T cũng không tuân thủ về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định. Vì vậy, ông B và ông T đều có lỗi nhưng lỗi của ông B nhiều hơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi của ông B phải chịu là 60%, ông T phải chịu là 40% là có căn cứ. Ông B và đại diện Viện kiểm sát yêu cầu xác định lỗi các bên ngang nhau là không phù hợp.

[4] Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Mặc dù căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng/1000m² nhưng quá trình giải quyết vụ án, các bên đều trình bày thống nhất số tiền để chuyển nhượng trọn thửa đất là 240.000.000 đồng và ông T đã giao cho ông B số tiền là 120.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T sẽ trả cho ông B số tiền còn lại là 120.000.000 đồng nên xem như ông T đã trả được $\frac{1}{2}$ số tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, do ông T chỉ mới trả cho ông B $\frac{1}{2}$ số tiền chuyển nhượng nên ông B chỉ phải bồi thường cho ông T $\frac{1}{2}$ thiệt hại của giá trị đất chênh lệch, cụ thể giá trị quyền sử dụng đất theo định giá là 1.223.550.000 đồng, chênh lệch giá chuyển nhượng và giá tại thời điểm hiện tại là 1.223.550.000 đồng - 240.000.000 đồng = 983.550.000 đồng. Ông T đã thực hiện 50% hợp đồng nên thiệt hại là tương đương số tiền 491.775.000 đồng. Lỗi ông B là 60% nên ông B phải bồi thường cho ông T số tiền là 295.065.000 đồng và hoàn trả 120.000.000 đồng cho ông T, tổng cộng là 415.065.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu dựa trên giá trị chênh lệch của toàn bộ diện tích đất là không phù hợp nên kháng cáo của ông B đối với nội dung này là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông B về việc chỉ buộc ông T bồi thường thiệt hại do ông B không cho người khác thuê đất hàng năm được với số tiền là 32.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông T vào canh tác đất là do giữa ông với ông B đã ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2017. Do ông B có cho người khác thuê đất chưa hết hạn (02 năm)

nên tháng 7/2019 thì ông T mới vào đất canh tác. Đồng thời, khi cho người khác mượn đất, ông B có thỏa thuận trừ lại cho ông T số tiền 20.000.000 đồng cho khoảng thời gian ông T không vào đất canh tác được. Bên cạnh đó, giữa ông B và ông T cũng không có văn bản thỏa thuận nào về việc ông T phải trả đầy đủ tiền, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong thì ông T mới được vào quản lý, sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông B là có căn cứ.

[6] Quá trình sử dụng phần đất nêu trên, ông T có xây dựng 01 chòi tôm và kéo đường điện để sử dụng gồm 11 trụ điện xi măng cao 04 mét. Do chòi tôm và đường điện phục vụ cho việc nuôi tôm và canh tác lâu dài trên đất của ông B nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B phải hoàn trả giá trị công trình kiến trúc có trên đất cho ông T với tổng số tiền là 10.880.000 đồng là phù hợp. Ông B và đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T phải di dời tài sản để trả lại đất cho ông B mà không buộc ông B phải hoàn trả giá trị công trình kiến trúc có trên đất cho ông T là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[7] Đối với kháng cáo về phần chi phí trưng cầu giám định, Hội đồng xét xử xét thấy ông T là người yêu cầu và kết luận giám định không là căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu toàn bộ chi phí trưng cầu giám định này là đúng quy định pháp luật. Đối với chi phí tố tụng khác, do lỗi của ông B là 60% và ông T là 40% nên ông B và ông T phải chịu tương ứng với mức độ lỗi của các bên, vì vậy Hội đồng xét xử cần điều chỉnh chi phí tố tụng này cho phù hợp.

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[10] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn B, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 46/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn B.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 46/2023/DS-ST ngày 29/6/2023

của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ vào Điều 117, 129, 131, 407, 468, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 92, 93, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 227, 228, 254 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm b.3, điểm c, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2017 giữa ông Trần Văn B với ông Lê Đức T đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đức T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển quyền đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc ông Lê Đức T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn B diện tích đất 4078.5m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre thể hiện ở các điểm B, C, D, A', B được biểu thị ở thửa 64.

Phần đất ông Lê Đức T phải trả lại có tứ cận như sau:

- Đông giáp Đào Văn Nét thửa 86;
- Tây giáp thửa 66;
- Nam giáp thửa 66;
- Bắc giáp Kênh.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 13/7/2022).

4. Buộc ông Trần Văn B phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Đức T số tiền 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại 295.065.000đ (Hai trăm chín mươi lăm triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

5. Buộc ông Trần Văn B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Đức T giá trị công trình kiến trúc số tiền là 10.880.000đ (Mười triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Ông Trần Văn B được quyền sở hữu 01 chòi tôm có kết cấu: mái lợp tol thiết, cột dầu gió, vách lá, nền đất và 11 trụ điện xi măng cao 04 mét trên thửa

đất số 64, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre sau khi bồi hoàn giá trị bằng tiền cho ông T như đã nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B đòi bị đơn ông Lê Đức T phải bồi thường thiệt hại số tiền là 65.000.000 đồng tính từ tháng 7/2019 đến tháng 10/2022.

7. Về chi phí tố tụng: số tiền là 15.508.000 đồng. Ông B phải chịu là 9.304.800 đồng và ông T phải chịu số tiền là 6.203.200 đồng. Ông B đã nộp xong nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại ông B số tiền là 6.203.200đ (Sáu triệu hai trăm lẻ ba nghìn hai trăm đồng).

Ông Trần Văn B phải chịu chi phí giám định số tiền 9.000.000đ (Chín triệu đồng) và đã quyết toán xong.

8. Về án phí dân sự:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Đức T phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010629 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Ông T còn phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Văn B phải chịu 23.637.800đ (Hai mươi ba triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.925.000đ (Một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0007857 ngày 04/12/2019, số 0010308 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Ông B còn phải nộp 21.712.800đ (Hai mươi một triệu bảy trăm mười hai nghìn tám trăm đồng).

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn B không phải chịu. Hoàn trả cho ông B số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007401 ngày 17/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

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, 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 qui 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Đ (1b);
- Chi cục THADS huyện Đ (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt