

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 86/2023/DS-PT

Ngày 02/06/2023

*V/v: tranh chấp bồi thường thiệt hại
do giao dịch dân sự bị vô hiệu.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: - Ông Đặng Văn Lộc

- Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2023/TLPT- DS, ngày 21 tháng 4 năm 2023, về “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự bị vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST, ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2023/QĐ - PT, ngày 26 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Văn C, sinh năm 1947. Địa chỉ: đường Gia L, khu M, thị trấn T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: anh Bùi Văn K, sinh năm 1992. Địa chỉ: đường Phạm Thái B, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quyết Q - Công ty Luật TNHH MTV Quyết Tâm Chi nhánh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn: bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1950. Địa chỉ: khu S (khu 7 cũ), thị trấn T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Hồng C1, sinh năm. Địa chỉ: đường Võ Thị S1, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021) (có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Lê Văn C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 02 năm 2021 nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Vào ngày 21/6/2015 ông C nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hồng T phần đất diện tích 783m² (250m² đất ở đô thị và 533m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu 7, thị trấn T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 840.000.000đ, có lập hợp đồng chuyển nhượng và ông C giao cho bà T số tiền 430.000.000đ có sự chứng kiến của ông Cao Văn Đ và xác nhận hợp đồng của ông Cao Thế S2. Sau đó bà T giao cho ông C quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng, đồng thời ông C mua luôn căn nhà tạm trên đất với giá 5.000.000đ và để ranh đất được ngay thẳng ông C nhận chuyển nhượng thêm của bà T chiều ngang 0,7m, dài 18m diện tích 12,6m² giá 20.000.000đ và xây dựng tường rào kiên cố trên phần đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T xảy ra tranh chấp và được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử tại bản án dân sự phúc thẩm số 29/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 và tại phần nhận định của bản án phúc thẩm trang 11 dòng 28-30 có ghi: ông C được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2015 do bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2015 chưa được xét xử phần hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu nên ông C khởi kiện yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 20/11/829/TS/SVC ngày 27/11/2020 của Công ty thẩm định giá Tây Nam thì giá đất như sau:

Đất ở tại đô thị : 11.728.000đ/m²;

Đất trồng cây lâu năm : 9.744.000đ/m²;

Đất trồng lúa: 1.199.000đ/m².

Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2015 trong đó có 250m² đất ở đô thị và 533m² đất trồng cây lâu năm. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử buộc ông trả lại cho bà T thửa 20-1 diện tích 30,7m² đất ở đô thị và thửa 11-1 diện tích 494,6m² đất trồng cây lâu năm, cụ thể:

Đất ở đô thị: 30,7m² x 11.728.000đ/m² = 360.000.000đ

Đất trồng cây lâu năm: 494,6m² x 9.744.000đ/m²

Tổng cộng là: 5.179.432.400đ

Tòa án cấp phúc thẩm tuyên xử buộc bà T trả ông số tiền 395.000.000đ nên số tiền chênh lệch 5.179.432.400đ – 395.000.000đ = 4.784.432.400đ. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải bồi thường cho ông số tiền 4.784.432.400đ.

Theo đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 14/5/2021, ngày 22/12/2021 của ông C và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông C là anh Bùi Văn K trình bày:

Theo chứng thư thẩm định giá số 20/11/829/TS/SVC ngày 27/11/2020 của Công ty thẩm định giá Tây Nam thì giá trị phần đất chuyển nhượng giữa ông C và

bà T là $7.321.028.500đ - 395.000.000đ = 6.976.028.500đ$. Đối với lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2015 bị vô hiệu thì ông C tự nhận ông có lỗi 30%, lỗi của bà T là $70\% \times 6.976.028.500đ = 4.883.219.950đ$ nên ông yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại số tiền 4.883.219.950đ.

Đồng thời ông C yêu cầu bà T khôi phục lại hiện trạng ban đầu đối với phần tường rào bị đập phá với diện tích $8m^2$ (dài 5m, chiều cao 1,6m) thuộc thửa đất 11-1, tờ bản đồ số 8 để ông C có tài sản giao theo bản án số 29/2021/DS-PT ngày 02/02/2021.

Buộc bà T hoàn trả giá trị đối với công trình kiến trúc có trên phần đất thuộc chiết thửa 20-1; 11-1 và 11-2, tờ bản đồ số 8 mà ông C đã xây dựng trước khi Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản giữa ông và bà T số tiền là 212.912.640đ.

Theo đơn yêu cầu ngày 07/7/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Hồng C1 trình bày:

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn kiện cho ông Lê Văn C vì ông C không đủ điều kiện khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại khi Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá của ông C bị đơn không đồng ý, do trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản trước đây Tòa án đã có lập biên bản giải thích, nhưng ông C không yêu cầu bồi thường và tại cấp phúc thẩm ông C cũng không có yêu cầu. Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khôi phục lại hiện trạng hàng rào đã được cơ quan thi hành án giải quyết giao cho bà T xong nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C. Hiện trạng phần đất vẫn do bà T đứng tên. Về yêu cầu trả giá trị công trình kiến trúc trên thửa 20-1; 11-1 và 11-2, nếu nguyên đơn có yêu cầu thì nguyên đơn tự làm đơn yêu cầu định giá để Tòa án xem xét giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn đã quyết định:

Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Hồng T khôi phục lại hiện trạng ban đầu đối với phần đất diện tích tường rào bị đập phá với diện tích $8m^2$ thuộc thửa 11-1 để nguyên đơn giao cho Cơ quan Thi hành án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.

Buộc bà Lê Thị Hồng T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn C số tiền 56.537.500đ (Năm mươi sáu triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, bà Lê Thị Hồng T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C giá trị vật kiến trúc và công trình gắn liền trên phần đất thửa 11-1, tờ bản đồ số 8, diện tích $494,6m^2$, loại đất lúa và thửa 20-1, tờ

bản đồ số 8, diện tích 30,7m², loại đất ở đô thị; đất tọa lạc tại khu S (khu 7 cũ) thị trấn T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Thị Hồng T được quyền sử dụng toàn bộ vật kiến trúc và công trình gắn liền trên các phần đất nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/3/2023 nguyên đơn ông Lê Văn C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: anh Bùi Văn K là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại số tiền 4.217.868.900đ. Căn cứ để nguyên đơn yêu cầu là do trước đây giữa ông C và bà T thống nhất công ty thẩm định giá Tây Nam định giá và kết quả theo chứng thư thẩm định giá tài sản tranh chấp là 7.371.028.500đ. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu ông C 30%, bà T 70%, vì bà T là chủ sử dụng đất, biết tình trạng pháp lý của đất là đang thế chấp và đang bị kê biên để thi hành án, nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông C, như vậy lỗi phần lớn là của bà T. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào trích đo ngày 20/6/2017 để giải quyết là chưa phù hợp, theo tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 21/6/2015 là 783m² (đất ở đô thị 250m² và đất trồng cây lâu năm 533m²). Ông C đã trả cho bà T số tiền 775.000.000đ tương đương 92,26% (7.371.029.000đ – 840.000.000đ) x 92,26% = 6.025.527.000đ. Lỗi của bà T 70% nên được tính 6.025.527.000đ x 70% = 4.217.868.900đ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T bồi thường cho ông C số tiền 4.217.868.900đ.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Theo tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 21/6/2015 giữa bà T và ông C diện tích là 783m² (250m² đất ở đô thị và 533m² đất trồng cây lâu năm), ông C đã giao cho bà T số tiền 775.000.000đ, trong đó có giao tiền mặt 395 triệu, căn trừ phần căn nhà ở Tam Bình 385 triệu, bà T giao ông C phần đất 525,3m². Do vụ án chưa được giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và giá trị tài sản để giải quyết bồi thường thiệt hại. Theo chứng thư thẩm định giá xác định giá trị tài sản tranh chấp là 7.371.028.500đ. Khi giao đất do đất của bà T san bằng phẳng, không nhận biết được loại đất trồng lúa nên các bên có nhầm lẫn về loại đất. Mục đích hướng đến là hợp đồng chuyển nhượng, theo chứng thư thẩm định giá có 88,3m² đất trồng lúa là có lợi cho bị đơn. Phạm vi khởi kiện của ông C đúng quy định của pháp luật. Xét lỗi: trước đây ông C khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà T phản tố vô hiệu hợp đồng. Đất bà T đang thế chấp và bị kê biên, nhưng lúc này nợ của bà T chỉ có 600 triệu đồng, nếu bà T có thiện chí chuyển nhượng thì lấy tiền của ông C trả nợ xong sẽ thực hiện được hợp đồng, nhưng bà T không có thiện chí nên lỗi phần lớn thuộc về bà T. Ông C lỗi ít nên chịu 30%, bà T 70%. Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào diện tích đất thực tế các bên giao nhận để xét xử là không đúng, do giao đất chưa đủ nên ông C mới khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét

xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T bồi thường cho ông C số tiền 4.217.868.900đ.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 2 Luật người cao tuổi, Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông C;

Giữ nguyên án sơ thẩm;

Về án phí dân sự phúc thẩm: ông C không phải chịu án phí phúc thẩm do người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 03/3/2023 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, đến ngày 15/3/2023 nguyên đơn ông Lê Văn C kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Phạm Hồng C1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Hồng T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

Xét thấy: vào ngày 21/6/2015 ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông C nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 783m² (trong đó có 250m² đất ở đô thị và 533m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc khu 7, thị trấn T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 840.000.000đ. Hai bên có lập tờ thỏa thuận mua bán đất cùng ngày, nhưng không ghi nhận thuộc thửa đất nào, không có công chứng, chứng thực. Bà T đã giao cho ông C sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế gồm tách thửa 20-1 diện tích 30,7m², loại đất ở đô thị và tách thửa 11-1 diện tích 494,6m², loại đất trồng lúa, ông C đã giao cho bà T số tiền 395.000.000đ. Do bà T giao chưa đủ đất nên ông C khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập

ngày 21/6/2015 với diện tích thửa 20-1 là 30,7m², loại đất ở đô thị và thửa 11-1 là 494,6m², loại đất trồng lúa, ngoài ra bà T phải giao thêm cho ông diện tích 270,3m² theo trích đo ngày 20/7/2017 thuộc các chiết thửa 20-2 diện tích 57,6m² loại đất ở đô thị và thửa 11-2 diện tích 294m² đất trồng lúa (có 81,3m² chỉ đo dư đồng ý trả lại cho bà T).

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn thụ lý giải quyết, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông C và bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 29/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, bản án đã có hiệu lực pháp luật có dành cho nguyên đơn, bị đơn một vụ kiện khác về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu khi có yêu cầu. Do đó ông C khởi kiện yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2015 bị vô hiệu là có căn cứ.

[3]Xét kháng cáo của ông C đòi bà T bồi thường thiệt hại số tiền 4.217.868.900, xét thấy:

Theo tờ thỏa thuận mua bán đất giữa ông C và bà T lập ngày 21/6/2015 thì ông C nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 783m²(trong đó có 250m² đất ở đô thị và 533m² đất trồng cây lâu năm), không có sổ thửa đất. Nhưng thực tế bà T đã giao cho ông C sử dụng thửa 20-1 diện tích 30,7m² loại đất ở đô thị và thửa 11-1 diện tích 494,6m², loại đất trồng lúa (không giao đất trồng cây lâu năm), ông C nhận đất sử dụng và làm hàng rào để gìn giữ đất, không phản đối việc bà T giao đất trồng lúa cho ông, nhưng vì bà T giao chưa đủ đất nên ông C khởi kiện. Do hợp đồng chuyển nhượng không đúng về hình thức và nội dung nên Tòa án cấp phúc thẩm đã tuyên vô hiệu.

Tại phần quyết định của bản án phúc thẩm số 29/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên: vô hiệu tờ thỏa thuận mua bán đất giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị Hồng T lập ngày 21/6/2015 đối với phần đất thửa 11-1, tờ bản đồ số 8, diện tích 494,6m², loại đất trồng lúa và thửa 20-1 diện tích 30,7m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khu 7 thị trấn T, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long (theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/6/2017). Buộc ông C trả lại cho bà T phần đất trên và buộc bà T trả lại cho ông C số tiền 395.000.000đ và bản án phúc thẩm đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ diện tích đất theo bản án phúc thẩm đang có hiệu lực pháp luật để tính bồi thường thiệt hại là phù hợp (thửa 11-1 là 494,6m² đất trồng lúa và thửa 20 là 30,7m² đất ở đô thị), nhưng cách tính phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường là chưa chính xác, cần sửa án sơ thẩm về phần này.

Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá số 20/11/829/TS/SVC ngày 27/11/2020 của công ty thẩm định giá Tây Nam xác định giá trị tài sản tranh chấp là 7.371.029.000đ, lỗi của bà T 70% nên buộc bà T bồi thường số tiền 4.217.868.900đ là không có căn cứ. Vì diện tích đất theo chứng thư thẩm định giá không đúng với thực tế phần đất mà bà T đã giao cho ông C quản lý sử dụng và không phù hợp với quyết định của bản án phúc thẩm

đang có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận. Nguyên đơn cho rằng đã trả cho bị đơn số tiền 775.000.000đ, tương đương 92,26% so với tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 21/6/2015 là không có căn cứ, vì tại bản án phúc thẩm số 29/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xác định ông C chỉ trả cho bà T số tiền 395.000.000đ và cũng đã buộc bà T phải trả lại cho ông C số tiền này.

[4]Về áp giá để tính bồi thường thiệt hại: trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại cấp phúc thẩm ông C yêu cầu Công ty Thẩm định giá Tây Nam định giá, bà T cũng đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu áp giá theo Chứng thư thẩm định giá là có căn cứ, bị đơn cũng không kháng cáo về việc này nên chấp nhận lấy giá trị quyền sử dụng đất do công ty thẩm định giá tây Nam định giá ngày 27/11/2020 làm cơ sở giải quyết. Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị là 11.728.000đ/m²; giá đất trồng lúa là 1.199.000đ/m².

-Thửa 11-1, diện tích 494,6m² x 1.199.000đ/m² (giá đất lúa) = 593.025.400đ.

-Thửa 20-1, diện tích 30,7m² x 11.728.000đ (giá đất ở đô thị) = 360.049.600đ.

Tổng cộng giá trị đất của hai thửa: 11-1 và 20-1 = 953.075.000đ.

Như vậy giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 953.075.000đ trừ 395.000.000đ số tiền mà thực tế ông C đã giao cho bà T, còn lại là phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất sẽ được tính theo lỗi của mỗi bên để xác định nghĩa vụ bồi thường (953.075.000đ - 395.000.000đ = 558.075.000đ).

[5]Xét về lỗi:tại bản án dân sự phúc thẩm số 29/2021/DS-PT ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã nhận định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, xác lập hợp đồng không ghi rõ vị trí đất, ranh giới và tình trạng đất, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, không tuân thủ đúng về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà T biết phần đất bà chuyển nhượng cho ông C đã bị kê biên và đang thế chấp cho công ty ADC để đảm bảo cho nghĩa vụ khác. Đối với ông C khi đem hợp đồng chuyển nhượng ra chính quyền địa phương chứng nhận thì biết được đất bà T bị kê biên để thi hành án và đang thế chấp cho Công ty TNHH ADC đảm bảo cho nghĩa vụ khác, nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Như vậy bà T là chủ sử dụng đất biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C nên phần lỗi chủ yếu thuộc về bà T. Đối với ông C lẽ ra khi biết được đất đang thế chấp và bị kê biên phải bàn bạc với bà T xong thì mới nhận chuyển nhượng, nhưng khi biết được ông C vẫn nhận chuyển nhượng, đây cũng là một phần lỗi của ông C. Vì vậy xác định lỗi của bà T là 70%, ông C 30%, các bên phải chịu thiệt hại theo mức độ lỗi do mình gây ra, cụ thể: 558.075.000đ x 70 % = 390.652.500đ tương đương phần lỗi của bà T; 558.075.000đ x 30% = 167.422.500đ tương đương phần lỗi của ông C thì ông phải chịu. Do đó buộc bà T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông C số tiền 390.652.500đ là phù hợp (làm tròn 390.652.000đ).

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên không có căn cứ chấp nhận.

[6]Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Văn C được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[7]Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên ông C không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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.

[8]Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C, không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C.

1. Buộc bà Lê Thị Hồng T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn C số tiền 390.652.000đ (Ba trăm chín mươi triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Hồng T và ông Lê Văn C được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên người kháng cáo là ông Lê Văn C không phải nộp án phí phúc thẩm.

4. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Trà Ôn;
- CCTHADS huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình