

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 137/2024/DS-PT
Ngày 18 - 9 - 2024
V/v tranh chấp bồi thường thiệt hại
Do vô hiệu HĐCN quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc: “Tranh chấp bồi thường thiệt hại do vô hiệu HĐCN quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Xuân Đào, sinh ngày 07/02/1975, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 416, khóm Trà Kha, Phường 8, Tp Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Việt Quỳnh, sinh ngày 02/10/1985; địa chỉ: Số 35, đường Lý Văn Lâm, Khóm 2, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, theo Hợp đồng uỷ quyền được công chứng ngày 26/5/2023, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trương Văn Đức, sinh năm 1954, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 50B, khóm Trà Khứa, Phường 8, Tp Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Trương Văn Đông, sinh năm 1980, (vắng mặt)

3.2. Anh Trương Hoàng Anh, sinh năm 1985, (vắng mặt)

3.3. Anh Trương Hoàng Oanh, sinh năm 1986, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 50B, khóm Trà Khứa, Phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Chị Trương Thị Kiều Trinh, sinh năm 1977, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 26C, khóm Trà Khứa, Phường 8, Tp Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Chị Trương Thị Kiều Loan, sinh năm 1978, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 50C, khóm Trà Khứa, Phường 8, Tp Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Chị Trương Thị Kiều Trang, sinh năm 1982, (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 128, khóm Trà Khứa, Phường 8, Tp Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trương Văn Đục và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang: Bà Hồ Huỳnh Tố Hiền, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 45H, đường Lê Duẩn, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, theo Hợp đồng uỷ quyền được công chứng ngày 13/9/2023, (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn, ông Trương Văn Đục; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Việt Quỳnh trình bày: Vào tháng 8/2003, bà Lê Xuân Đào nhận chuyển nhượng của bà Ngô Ánh Hồng và ông Trương Văn Đục phần đất nông nghiệp diện tích 772,5m² với giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng), tuy nhiên do bà Đào chuyển nhượng nhiều hơn những người khác nên được giảm 3.000.000 đồng, chỉ phải thanh toán số tiền là 42.000.000 đồng, các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân phường 8, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố Bạc Liêu), tỉnh Bạc Liêu chứng thực ngày 13/8/2003. Hai bên tiến hành làm thủ tục sang tên, tách thửa thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu có văn bản quy định đất trong khu quy hoạch không được sang tên, tách thửa, nên hợp đồng chưa thể hoàn tất theo quy định của pháp luật. Năm 2006, Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng một phần diện tích đi ngang qua phần đất bà Đào nhận chuyển nhượng để mở đường tránh Quốc lộ 1A.

Đến khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đào liên hệ để được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này bà Hồng đã chết, ông Đục và các con của bà Hồng, ông Đục gồm: anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang không đồng ý cho bà làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Đào khởi kiện

yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu giải quyết, yêu cầu ông Đực và những người thừa kế của bà Hồng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại chưa bị thu hồi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đã xét xử và Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2023/DS-PT ngày 14/4/2023, của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Do trước đây bà Đào không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án đã không đặt ra xem xét giải quyết. Nay bà Đào yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu giải quyết vấn đề như sau: Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Ánh Hồng, ông Trương Văn Đực ngày 13/8/2003, diện tích 772,5m² tại khóm Trà Khứa, Phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu, yêu cầu ông Trương Văn Đực và những người thừa kế của bà Hồng gồm anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang bồi thường thiệt hại theo Chứng thư định giá và hồ sơ năng lực của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt là 5.626.000 đồng/m².

Ngày 26/9/2023, bà Lê Xuân Đào xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 459,3m², do đã bị Nhà nước thu hồi năm 2006 để mở rộng đường tránh Quốc lộ IA.

Đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn ông Trương Văn Đực; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoài Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang bà Hồ Huỳnh Tố Hiền trình bày: Ông Trương Văn Đực và những người thừa kế của bà Hồng đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà Đào, nhưng đề nghị tạm đình chỉ vụ án chờ cơ quan chức năng ban hành phương án bồi thường, do đất tranh chấp đã có Thông báo thu hồi đất số 57/TB-UBND, 79/TB-UBND cùng ngày 01/3/2023 của UBND thành phố Bạc Liêu và khiếu nại không đồng ý Chứng thư định giá của Công ty Cổ phần tư vấn, Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt, do phần đất tranh chấp đang bị thu hồi, giải toả không được chuyển nhượng, nên không có giá thị trường mà Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt định giá là 5.626.000 đồng/m² là không phù hợp, nên không đồng ý bồi thường theo giá do nguyên đơn đưa ra, nhưng không cung cấp cho Tòa án giá đất tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Xuân Đào yêu cầu ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị

Kiều Trang bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Trương Văn Đức có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Xuân Đào số tiền 589.735.954 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, chín trăm năm mươi bốn đồng).

- Buộc anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang mỗi người có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Xuân Đào số tiền 73.716.994 đồng (Bảy mươi ba triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, chín trăm chín mươi bốn đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Xuân Đào đối với phần đất diện tích đất 459,3m², tại khóm Trà Khứa, Phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Cùng ngày 12/10/2023 ông Trương Văn Đức, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận giá trị đất do nguyên đơn đưa ra, yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp để xác định giá trị thực tế để làm căn cứ bồi thường và yêu cầu xác định lại lỗi khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, vì khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn cũng biết phần đất nằm trong quy hoạch không thể chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm xác định lỗi 6/4 là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông Đức và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn phát biểu tranh luận: Đồng ý với phán quyết của Bản án sơ thẩm, không đồng ý với giá trị phần đất theo kết quả định giá của Công ty TNHH Hăng định giá và kiểm toán Châu Á.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người liên quan phát biểu tranh luận. Cấp sơ thẩm áp dụng giá trị đất theo giá do nguyên đơn cung cấp chưa phù hợp, vì phần đất tranh chấp nằm trong khu quy hoạch nên không có giá thị trường, yêu cầu căn cứ giá trị phần đất theo Công ty TNHH Hăng định giá và kiểm toán Châu Á, khi nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn cũng biết phần đất chuyển nhượng nằm trong khu quy hoạch nhưng vẫn chuyển nhượng, nên yêu cầu xác định lỗi 50/50, không đồng ý xác định lỗi 60/40 như cấp sơ thẩm, bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét miễn án phí cho bị đơn.

Phát biểu tranh luận và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo ông Trương Văn Đực và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng căn cứ kết quả định giá của Công ty TNHH Hằng định giá và kiểm toán Châu Á làm căn cứ xác định giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu để xem xét trách nhiệm bồi thường theo tỷ lệ bị đơn chịu 06 phần, nguyên đơn chịu 04 phần, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Xuân Đào yêu cầu ông Trương Văn Đực và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Hồng là anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và Trương Thị Kiều Trang bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Xuân Đào, ông Trương Văn Đực, bà Ngô Ánh Hồng vô hiệu, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có người đại diện theo uỷ quyền, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung đơn kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Lê Xuân Đào yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 772,5m² giữa bà Lê Xuân Đào với bà Ngô Ánh Hồng, ông Trương Văn Đực ký ngày 13/8/2003, tại khóm Trà Khứa,

Phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu. Yêu cầu ông Trương Văn Đực và những người thừa kế của bà Ngô Ánh Hồng bồi thường thiệt hại theo Chứng thư định giá của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt đối với phần đất giao dịch chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu theo mức giá 5.626.000 đồng/m². Đến ngày 26/9/2023, bà Lê Xuân Đào xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Đực và những người thừa kế của bà Hồng bồi thường phần đất diện tích 313,2m² theo giá của Chứng thư định giá 5.626.000 đồng/m². Đối với phần diện tích 459,3m² đã bị Nhà nước thu hồi bồi thường nên Bà Đào không yêu cầu ông Đực, bà Hồng bồi thường.

[2.2] Theo bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp thể hiện phần đất bà Đào yêu cầu có diện tích 313,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Trương Thị Kiều Loan đứng tên, có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp đất bà Lê Thị Bé Năm có số đo 20,27m;
- Cạnh hướng Tây giáp đất bà Trương Thị Kiều Loan, có số đo 21,5m;
- Cạnh hướng Nam giáp đất bà Lâm Thị Tú Ngân và bà Lâm Thị Ngọc Thanh, có số đo 15m;
- Cạnh hướng Bắc giáp với phần đất bị thu hồi, có số đo 15,02m.

[2.3] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu và Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2023/DS-PT ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Xuân Đào và ông Trương Văn Đực, bà Ngô Ánh Hồng vô hiệu, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đây là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, nên Tòa án chưa xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch khi bị tuyên bố vô hiệu theo quy định pháp luật, nay bà Lê Xuân Đào khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu, nên Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu thụ lý giải quyết yêu cầu của bà Lê Xuân Đào là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan yêu cầu xác định lại giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình tố tụng ông Trương Văn Đực, anh Đông, anh Anh, anh Oanh chị Trinh, chị Loan, chị Trang đều không cung cấp tài liệu, chứng cứ để xác định giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu để làm căn cứ giải quyết hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu. Theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được*

chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc". Theo khoản 2 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản và cung cấp kết quả thẩm định giá cho Tòa án. Việc thẩm định giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá tài sản.

Do cấp sơ thẩm bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đưa ra giá trị của phần đất tranh chấp, nên cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả thẩm định giá do nguyên đơn cung cấp để làm căn cứ giải quyết là có căn cứ.

Tuy nhiên, trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Công ty TNHH hăng định giá và Kiểm toán Châu Á để định giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu và nộp chi phí thẩm định giá, theo điểm a khoản 3 và khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự, Toà án ra quyết định yêu cầu Công ty TNHH hăng định giá và Kiểm toán Châu Á tiến hành định giá phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 036/2023/CT-BDS-BL ngày 31/7/2023 do nguyên đơn cung cấp, kết quả thẩm định giá phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại: khóm Trà Khứa, Phường 8, thành phố Bạc Liêu có giá 5.626.000 đồng/1m².

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 304/2024/661HCM/CT-TĐG/AAVC tháng 8/2024 do Công ty TNHH hăng định giá và Kiểm toán Châu Á xác định giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại: khóm Trà Khứa, Phường 8, thành phố Bạc Liêu có giá 3.400.000 đồng/1m².

Do các bên không thống nhất được giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu và kết quả định giá phần đất bị tuyên bố vô hiệu tại hai thời điểm có giá trị khác nhau, nên căn cứ Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự lấy giá trung bình chung của hai lần định giá để làm căn cứ xác định giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu, nên giá trị của phần đất bị tuyên bố vô hiệu là $5.626.000 \text{ đồng/1m}^2 + 3.400.000 \text{ đồng/1m}^2 = 4.513.000 \text{ đồng/1m}^2$.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Văn Đức, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan, sửa một phần Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Bạc Liêu, cụ thể buộc ông Trương Văn Đức, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan cùng có trách nhiệm bồi thường cho bà Lê Xuân Đào phần đất diện tích 313,2m² theo đơn giá 4.513.000 đồng/1m².

Như vậy, tổng giá trị phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu có giá 1.413.471.600 đồng (4.513.000 đồng/m² x 313,2m²) trừ số tiền chuyển nhượng đất 42.000.000 đồng khi giao dịch ông Đực, bà Hồng nhận của bà Đào thì số tiền thiệt hại khi tuyên bố giao dịch vô hiệu là 1.371.471.600 đồng, ông Đực, bà Hồng phải bồi thường 60% bằng số tiền 822.882.960 đồng, cụ thể ông Đực có trách nhiệm bồi thường số tiền 470.218.834 đồng, các con của ông Đực, bà Hồng mỗi người phải bồi thường số tiền 58.777.354 đồng. Bà Đào phải chịu thiệt hại 40% bằng số tiền 548.588.640 đồng

[4] Xét kháng cáo của ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan yêu cầu xác định lại phần lỗi khi tuyên bố giao dịch vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều biết phần đất giao dịch nằm trong dự án giải toả, thu hồi, nên khi làm thủ tục sang tên trước bạ phần đất chuyển nhượng không thể thực hiện được, nhưng vẫn giao dịch và phần đất giao dịch cấp cho hộ ông Đực, bà Hồng, nhưng khi giao dịch không có ý kiến của các thành viên trong hộ, là những nguyên nhân làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Xét về lỗi của các bên: Đối với nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng đất không tìm hiểu kỹ phần đất nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện để chuyển nhượng không, đối với bị đơn biết phần đất của mình bị thu hồi, không đủ điều kiện để chuyển nhượng và đất cấp cho hộ nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng không có ý kiến của các thành viên trong hộ, nên bị đơn phải chịu phần lỗi nhiều hơn bên nhận chuyển nhượng. Do đó, cấp sơ thẩm xác định bên nhận chuyển nhượng là bà Đào chịu bốn phần lỗi và bên chuyển nhượng là ông Đực, bà Hồng chịu sáu phần lỗi là có căn cứ, phù hợp pháp luật, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo xem xét lại phần lỗi khi tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cần giữ nguyên phần này của Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí định giá phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, ông Trương Văn Đực sinh năm 1954, tại thời điểm xét xử ông Đực trên 60 tuổi, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông Đực là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và ông Đực có đơn xin miễn án phí, nên có căn cứ miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn Đực.

[6] Xét đề nghị của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chưa phù hợp, nên không được chấp nhận

[7] Xét đề nghị của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có căn cứ một phần, nên được chấp nhận một phần.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần, nên được chấp nhận một phần.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí định giá phần đất tranh chấp tại giai đoạn phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 156 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9.1] Án phí dân sự phúc thẩm ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các đương sự đã nộp được hoàn lại đủ.

[9.2] Chi phí định giá phần đất tranh chấp 2.071.000 đồng ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan phải chịu toàn bộ, bà Hồ Huỳnh Tố Hiền đại theo uỷ quyền của ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan đã nộp đủ 2.071.000 đồng.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 217; 147; 148; khoản 2 Điều 156 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117; các Điều 122; 131; 612, 615, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 2, 6, 7, 7a, 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Xuân Đào đối với ông Trương Văn Đức, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Trang và chị Trương Thị Kiều Loan.

2. Buộc ông Trương Văn Đức và những người thừa kế của bà Ngô Ánh Hồng cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu cho bà Lê Xuân Đào tổng số tiền 822.882.960 đồng, cụ thể:

- Ông Trương Văn Đức có trách nhiệm bồi thường số tiền 470.218.834 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu, hai trăm mười tám ngàn, tám trăm ba mươi bốn đồng).

- Anh Trương Văn Đông có trách nhiệm bồi thường số tiền 58.777.354 đồng (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng).

- Anh Trương Hoàng Anh có trách nhiệm bồi thường số tiền 58.777.354 đồng (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng).

- Anh Trương Hoàng Oanh có trách nhiệm bồi thường số tiền 58.777.354đ (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng).

- Chị Trương Thị Kiều Trinh có trách nhiệm bồi thường số tiền 58.777.354đ (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng).

- Chị Trương Thị Kiều Trang có trách nhiệm bồi thường số tiền 58.777.354đ (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng).

- Chị Trương Thị Kiều Loan có trách nhiệm bồi thường số tiền 58.777.354đ (Năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi bốn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Xuân Đào đối với phần đất diện tích đất 459,3m², thuộc thửa 217, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại: khóm Trà Khứa, Phường 8, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

4. Về án phí dân sự có giá ngạch, án phí dân sự phúc thẩm và chi phí định giá tài sản:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn Đức được miễn nộp toàn bộ.

- Anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang mỗi người phải nộp số tiền 2.938.867 (Hai triệu, chín trăm ba mươi tám

ngàn, tám trăm sáu mươi bảy đồng), tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Bà Lê Xuân Đào không phải chịu, bà Lê Xuân Đào đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 54.625.000 đồng (Năm mươi bốn triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng), theo Biên lai thu số 0008803 ngày 09/6/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang không phải chịu.

- Anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang mỗi người nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do anh Nguyễn Hồng Quân nộp thay, anh Trương Hoàng Anh nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo các biên lai thu số 0001994, 0001993, 0001992, 0001988, 0001987, 0001986 cùng ngày 17/10/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

4.3. Chi phí định giá tài sản 2.071.000 đồng (Hai triệu, không trăm bảy mươi một ngàn đồng), ông Trương Văn Đực, anh Trương Văn Đông, anh Trương Hoàng Anh, anh Trương Hoàng Oanh, chị Trương Thị Kiều Trinh, chị Trương Thị Kiều Loan và chị Trương Thị Kiều Trang phải chịu toàn bộ, chị Hồ Huỳnh Tố Hiền là người được uỷ quyền đã nộp xong.

5. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Bùi Anh Tuấn