

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ G C TỈNH
TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 306 /2024 /DS-ST

Ngày: 18-9-2024

V/v tranh chấp 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 THÀNH PHỐ GÒ CÔNG - TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

-Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị An Thu.

-Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bành Quốc Trung và ông Trần Hải Bình.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trường Bảo V - Kiểm sát viên.

Từ ngày 20 tháng 8 đến ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 261/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 181/2024/ QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:***

1. Ông Lại Văn X, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp G, xã T, thành phố G, Tiền Giang.

2. Ông Lại Văn Ú, sinh năm 1965 (Út lớn).

Địa chỉ: ấp G, xã T, huyện G, Tiền Giang.

3. Ông Lại Văn Ú, sinh năm 1967 (Út em).

Địa chỉ: ấp G, xã T, thành phố G, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số B, P, khóm B, Phường G, thành Phố T, tỉnh Trà Vinh.

4. Ông Lại Văn M, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 2 N, khóm A, Phường A, thành Phố T, tỉnh Trà Vinh.

****Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Huỳnh Hương T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B, Đ, Phường I, Quận A, thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1988.

3. Ông Nguyễn Sơn T2, sinh năm 1990.

4. Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thành phố G, Tiền Giang.

(Anh H, anh M, anh T3, anh T2 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn tại bản tự khai, và quá trình tố tụng tại tòa án ông M, Ông X, ông U, ông Ú em cùng trình bày thống nhất như sau:

Bà Phạm Thị S là mẹ của các anh, bà S mất năm 2022, cha các anh là cụ Lại Văn H1 chết năm 1967. Cha, mẹ có 04 người con. Năm 2004 bà S có nhận chuyển nhượng của Bà Huỳnh Thị H2 (chết năm 2015), diện tích đất 1.504m² gồm các thửa đất 68, diện tích 520m² thửa đất 159, diện tích 510m²; thửa 162, diện tích 510m²; cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử số 00099/ GX QSD Đ do Ủy ban nhân dân huyện G (nay thành phố G) cấp ngày 06/10/1997 giá chuyển nhượng 15 chỉ vàng 24 K.

Bà H2 có chồng là ông Nguyễn Văn S1 (chết 2013). Các con của bà H2 và ông S1, gồm 04 người là những người bị kiện.

Do có phát sinh tranh chấp, vì mẹ các anh cho rằng phía gia đình bà H2 có chuyển nhượng cho mẹ các anh. Nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho mẹ các anh, còn phía các con của bà H2 và ông S1 thì cho rằng chỉ cho thuê đất, không có chuyển nhượng đất, nên có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu việc mua bán và trả lại đất cho họ.

Quá trình giải quyết vụ án mẹ các anh chết, vì vậy Tòa án đưa các anh vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Đồng thời, qua đo đạc thì phần đất tranh chấp nêu trên thực tế chỉ còn 1.148,8m² (trong đó: thửa đất 68, diện tích 391,7m²; thửa đất 159 và 162 có tổng diện tích chung 757,1m², cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp G, xã T, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang đã quyết định như sau:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.
- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của phía người bị kiện. Không đồng ý với bản án sơ thẩm nên các anh kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 401/2023/DS-PT ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã nhận định và quyết định như sau:

Về nhận định của tòa án: Việc bà S khai đã nhận chuyển nhượng 1.540m² đất của ông S1 và bà H2 và đã trả tiền xong là có căn cứ.

Hình thức giao kết hợp đồng giữa 02 bên chỉ bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định là không phù hợp pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay bị vô hiệu. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà S phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà H2, phía bà H2 phải hoàn trả 1,5 lượng và 24 K cho bà S.

Đối với phần bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu: Xét tại phiên tòa phúc thẩm cả hai bên đều xác định có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp.

Các anh X, M, Ú, Ú em thấy rằng tại phiên tòa cấp phúc thẩm toàn bộ diện tích 1.148,8m² đất nêu trên được bên nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào thời điểm xét xử phúc thẩm do các anh muốn được công nhận đất nên các anh không quan tâm về giá trị đất, vì vậy Tòa án hỏi thì các anh trả lời khoảng 800.000.000 đồng, nhưng giá trị thị trường thực tế hiện tại của phần đất tranh chấp có giá trị khoảng 1.500.000.000 đồng. Trong vụ án này các anh tự xác định các anh có lỗi 20 %, vì khi chuyển nhượng không tuân thủ hình thức do hợp đồng mua bán không có chứng thực, công chứng. Còn phía bị đơn có lỗi 80% (vì bị đơn đã sang bán xong, nhận tiền xong, giao đất xong, nhưng nay không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn có lỗi nhiều hơn nguyên đơn.

Nên chị Nguyễn Huỳnh Hương T, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Sơn T2, ông Nguyễn Quốc T3 phải bồi thường thiệt hại cho các anh với số tiền 1.200.000.000 đồng, do bị đơn có lỗi là cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích 1.148,8m² (trong đó: thửa 68, diện tích 391,7m²; thửa 159 và 162 có tổng diện tích chung 757,1m², cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp G, xã T, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang bị vô hiệu.

Trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Quốc T3 có ý kiến trình bày:

Theo bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bên bà S được quyền khởi kiện vụ án khác về bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu. Bên nguyên đơn ông Lại Văn X, ông Lại Văn M, ông Lại Văn Ú, ông Lại Văn Ú em là những người thừa kế của bà S yêu cầu hộ gia đình anh T3, anh T2, chị T, anh T1 phải bồi thường thiệt hại cho các nguyên đơn, số tiền là 1.200.000.000 đồng, do phía bị đơn có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.148,8m² bị vô hiệu trong đó thửa 68 diện tích 391,7m² thửa 159 và thửa 162 có tổng diện tích cùng tờ bản đồ số 2 đất tại ấp G, xã T, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang bị vô hiệu.

Anh Tuấn không đồng ý vì cha mẹ anh chỉ có ghi tờ thỏa thuận giấy tay và bên bán bà S giữ đất thuê và đưa cho cha mẹ anh 1,5 lượng vàng 24 K. Tòa án cấp phúc thẩm đã tuyên xử giao dịch vô hiệu những bên nguyên đơn đã sử dụng

đất của hộ anh từ năm 2004 đến năm 2019 mới xảy ra tranh chấp nguyên đơn đã hưởng huê lợi trên đất. Anh T4 xét thấy nội dung giao dịch không rõ ràng, không chứng minh được việc cha mẹ anh đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn bằng giấy tay (tờ thỏa thuận đôi bên). Tòa án hai cấp đã xét xử giao dịch dân sự vô hiệu hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận ai có lỗi thì phải bồi thường. Về lỗi tòa án cấp phúc thẩm nhận định cả hai bên đều có lỗi và thống nhất được giá trị tranh chấp chỉ ghi như vậy chứ không nói ra giá trị là bao nhiêu. Như vậy, bên nguyên đơn dựa vào cơ sở nào để yêu cầu bên bị đơn bồi thường 1.200.000.000 đồng. Anh T4 xác định anh có lỗi gián tiếp không phải lỗi trực tiếp, bởi vì bên bị đơn đã giao đất diện tích 1.148,8m² cho bên nguyên đơn làm từ năm 2004 đến năm 2019 là 15 năm, trong khi thời hiệu yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm phát sinh giao dịch dân sự là 02 năm. Nên cơ sở nào bên nguyên đơn cho rằng bên bị đơn có lỗi 80% mà bên nguyên đơn chỉ 20%. Theo lời thừa nhận của bị đơn tại Tòa phúc thẩm thời điểm giao dịch thỏa thuận đôi bên giá chỉ 1,5 lượng vàng 24K, việc làm tăng giá trị đất là do điều kiện kinh tế tự nhiên mang lại và do chủ trương của nhà nước mở lộ chứ thực tế hai bên không tác động lên phần đất để làm tăng giá trị như có bồi thổ, hay chuyển mục đích sử dụng đất để là tăng giá trị đất. Ngược lại bên nguyên đơn còn gây thiệt hại móc đất sâu một diện tích khoảng 500m² đất bên anh T4 đã có chụp ảnh hiện trạng phần đất lúa bị bên nguyên đơn dùng ko be móc và cho người khác móc sâu khoảng nửa mét không cấy lúa được như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bên nguyên đơn ông Ú em thừa nhận.

Trong bản tự khai bị đơn chị T, anh T1, anh T2 trình bày không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cha mẹ của anh chị là bà H2 chỉ cho thuê đất chứ không phải chuyển nhượng đất.

Kết quả thu thập chứng cứ:

Nguyên đơn nộp 02 bản án sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang; Bản án phúc thẩm số 401/2023/DS-PT ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần G (sagonap).

Bị đơn nộp 01 tấm hình chứng minh diện tích đất lúa gần cặp lộ bên ông Ú em dùng kobe móc đất sâu khoảng 0,5m dài 30m như biên bản xem xét thẩm định đã ghi nhận; Chứng thư thẩm định giá trị đất của công ty T5 Hữu hạn thẩm định giá NOVA

Tòa án thu thập chứng cứ: 02 biên bản xem xét tại chỗ và xem xét tại chỗ bổ sung, công văn phúc đáp số 356/ CCTHADS-NV của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang; Biên bản định giá; Theo quyết định thu thập chứng cứ số 49/2024/ QĐ-CCTLCC ngày 17 tháng 4 năm 2024 tòa thu thập: Tờ thỏa thuận đôi bên, biên bản phiên tòa phúc thẩm đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, quyết định định giá tài sản và

thành lập hội đồng định giá, biên bản định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 07/5/2020.

Tại phiên tòa: Bên nguyên đơn và bên bị đơn thống nhất được giá trị đất là lấy kết quả thẩm định của công Ty T6 và Công Ty T5 tính trung bình cộng của hai kết quả làm căn cứ xác định thiệt hại. Đồng thời cũng thống nhất được giá vàng tại thời điểm xét xử là 7.900.000 đồng/01 chỉ vàng 24 ka. Nhưng bên nguyên đơn vẫn cho rằng chỉ có lỗi 20 %. Bên bị đơn xác định bị đơn lỗi 50%.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Không có kiến nghị về phân thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ quy định tại 137 Bộ Luật Dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q đề nghị giải quyết theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại ấp G, xã T, thành phố G và đối tượng bị xem xét là Bất động sản tại ấp G, xã T, thành phố G căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công.

Về thủ tục tố tụng :Bị đơn bà Nguyễn Huỳnh Hương T, Nguyễn Minh T1, vắng mặt do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó quan hệ pháp luật được xác định là “ Bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu”; Và giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu. Giao dịch xảy ra từ năm 2004 đến nay chưa giải quyết xong nên áp dụng Điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Xét yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn theo đơn kiện, bản khai và qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình tố tụng và diễn biến phiên tòa thấy rằng:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án Nhân dân thị xã Gò Công (*này là thành phố G*), tỉnh Tiền Giang.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 401/2023/DS-PT ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nhận định xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với bà H2, ông S1 đã tuyên vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do văn bản thể hiện việc mua bán (tò thỏa thuận hai bên) được ký ngày 20/5/2012 nên áp dụng BLDS năm 2005 và tiêu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán để giải quyết. Về hình thức: Giữa hai bên giao kết hợp đồng chỉ bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm Điều 689 BLDS năm 2005. Theo điểm b3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán quy định “ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện hướng dẫn tại điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì tòa án công nhận hợp đồng...” Xét từ khi nhận đất canh tác gia đình bà S tiếp tục trồng lúa mà không có trồng cây lâu năm, cất nhà kiên cố trên đất nên không thuộc trường hợp được công nhận theo hợp đồng theo quy định của pháp luật nên vô hiệu.

Khoản 2, Điều 137 BLDS 2005 quy định: “ Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Phần thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Xét tại phiên tòa phúc thẩm cả hai bên đều xác định có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp. Tuy nhiên hai bên không xác định được các bên có lỗi như thế nào, và bên bà S không có yêu cầu nên không xem xét ở cấp phúc thẩm.

[3] Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tò thỏa thuận đôi bên giữa bên bà Phạm Thị S và bên ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị H3, Nguyễn Sơn T2, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Quốc T3. Hội đồng xét xử thấy thời điểm các bên giao dịch đã không tuân thủ về hình thức của giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch, không thực hiện đúng các quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực theo quy định. Theo các bên thừa nhận tại Tòa án hai cấp tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng và đồng nghĩa với thời điểm này khi các bên giao kết thỏa thuận biết rất rõ đất đang thế chấp ngân hàng, không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Nhưng

các bên vẫn tiến hành giao dịch; Giao dịch này từ năm 2004 đến năm 2012 mới có tờ thỏa thuận đôi bên.

Theo án phúc thẩm nhận định: Sau khi có tờ thỏa thuận đôi bên “ Đến năm 2018 các con bà H3 lấy giấy đất từ Ngân hàng về tiếp tục giao cho bên bà S cùng các loại giấy tờ khác để làm thủ tục sang tên hiện các giấy tờ này bà S đang giữ và nộp kèm đơn khởi kiện” điều này thể hiện bên hộ Bà H3 vẫn có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu có tranh chấp xảy ra tại thời điểm này, mà bà S không kiện kịp thời để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình là lỗi của phía bên bà S. Theo các bên thừa nhận tại cấp phúc thẩm thì bà S mua đất 1.540m² đất thửa số 68, 159, 162 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/ GX.QSD Đ do UBND huyện G (nay là thành phố G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H2 với giá 1,5 lượng vàng 24 k

Bên hộ bà Huỳnh Thị H2 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thế chấp Ngân hàng nên không thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ tùy thân kèm theo đưa cho bà hộ Bà S để làm hồ sơ chuyển nhượng nhưng bên hộ Bà S và hộ bà H2 vẫn chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực. Việc để kéo dài chưa giải quyết toàn diện cũng do lỗi của nguyên đơn bị đơn, khi Tòa án 02 cấp đã xử vụ án trước không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu để giá trị đất tăng lên, giá vàng tăng lên cho đến nay.

Theo công văn của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công các bên chưa thi hành án. Nên thiệt hại các bên cùng phải chịu trách nhiệm. Cho nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ thỏa thuận đôi bên) bị vô hiệu của các bên là ngang nhau, mỗi người phải chịu ½ thiệt hại. Nên yêu cầu của nguyên đơn như phân tích của Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần.

[4] Căn cứ quy định và thực tế giao dịch dân sự vô hiệu theo điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung của Tòa án các bên thống nhất thiệt hại phần đất lúa bị trũng khoảng 250m³ nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá trị đất bị lấy đi là 250m³ x 130.000 đồng/ xe đổ đất bằng 32.500.000 đồng. Phần này tại phiên tòa bên nguyên đơn thống nhất tự nguyện bồi thường cho bị đơn. Thấy sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật, đạo đức xã hội, được bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Tại điểm c tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn về việc xác định thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trong trường hợp hợp đồng không có đặt cọc và các bên không có thỏa thuận về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại để đảm bảo thực hiện hợp đồng, thì thiệt hại còn bao gồm cả chênh lệch giá giữa thời điểm giao dịch và thời điểm giải quyết tranh

chấp(xét xử). Hội đồng xét xử căn cứ chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần G tổng giá trị đất diện tích 1.148,8m² loại đất lúa có giá 1.752.911.000 đồng (Một tỉ bảy trăm năm mươi hai triệu chín trăm mười một ngàn đồng); Căn cứ chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn T5, tổng giá trị thửa đất có giá là 1.594.250.000 đồng(Một tỉ năm trăm chín mươi tư triệu hai trăm năm chục ngàn đồng). Do hai bên thống nhất lấy trung bình cộng của hai giá trị đất 1.752.911.000 đồng + 1.594.250.000 đồng = 1.673.580.000 đồng. Giá trị chênh lệch giữa giá thị trường hiện nay với giá mua bán trước đây là: 1.555.080.000 đồng, chi tiết: hai bên thống nhất giá 1,5 lượng vàng 24K(01 chỉ vàng 24 K bằng 7.900.000 đồng) bằng số tiền 118.500.000đ.

= 1.673.580.500 đồng - 118.500.000 đồng = 1.555.080.500 đồng.

Đồng thời, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Vì vậy, hộ bà Huỳnh Thị H2 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho hàng thừa kế thứ nhất của bà Phạm Thị S (Ông Lại Văn M, Lại Văn X, Lại Văn Ú, Lại Văn Ú em) bằng 1.555.080.000 đồng : 2 = 777.540.000 đồng

[6] Tuy nhiên thời điểm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông Nguyễn Văn S1, bà Huỳnh Thị H2 đã chết, nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H2, ông S1 gồm chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại khi giao dịch bị tuyên bố vô hiệu. Theo khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “ Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Như vậy quyền và nghĩa vụ của ông S1, bà H2 được chuyển giao cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S1, bà H2: Nên cần buộc Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Anh Lại Văn M, Lại Văn X, Lại Văn Ú, Lại văn Ú (em) số tiền 777.540.000 đồng.

[7] Anh Lại Văn M, Lại Văn X, Lại Văn Ú, Lại văn Ú (em) đồng ý bồi thường cho chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 số tiền 32.500.000 đồng.

[8] Về ý kiến phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát thành phố Gò Công tại phiên tòa là có cơ sở và đúng căn cứ pháp luật như phân tích của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[9] Về án phí: Phần yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên cần buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm phần không được chấp nhận theo án phí có giá ngạch. Bên nguyên đơn được miễn án phí theo quy định.

Bị đơn chịu án phí có giá ngạch trên phần nguyên đơn được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Bên nguyên đơn và bên bị đơn cùng chịu và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005 ; Điều 612, Điều 615, Điều 688 Bộ Luật Dân Sự năm 2015; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lại Văn M, anh Lại Văn X, anh Lại Văn Ú, anh Lại Văn Ú (em)

Buộc chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh Lại Văn M, anh Lại Văn X, anh Lại Văn Ú, anh Lại Văn Ú số tiền 777.540.000 đồng. (*Bảy trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng*). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện Anh Lại Văn M, anh Lại Văn X, anh Lại Văn Ú, anh Lại Văn Ú khôi phục tình trạng ban đầu phần đất bị móc trũng trả bằng số tiền 32.500.000 đồng (*Ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng*) cho chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Anh Lại Văn M, Lại Văn X, Lại Văn Ú, Lại Văn Ú được miễn án phí đối với phần không được chấp nhận. Nhưng được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 phải chịu án phí số tiền 35.101.000đ (*Ba mươi lăm triệu một trăm lẻ một ngàn đồng*). Chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 được xác nhận có khó khăn, nên giảm ½ án phí cho đương sự. Nên Chị Nguyễn Huỳnh Hương T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Sơn T2, anh Nguyễn Quốc T3 phải nộp số tiền 17.550.500 đồng (*Mười bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn năm trăm đồng*) án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 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.

Án tuyên kết thúc cùng ngày.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Tiền Giang;
 - Viện kiểm sát thành phố Gò Công;
 - Chi cục Thi hành án dân sự thành phố
Gò Công;
 - Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.àv.

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

Trần Thị An Thư

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Hải Bình

Bành Quốc Trung

Trần Thị An Thư

Thành viên Hội đồng xét xử Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bành Quốc Trung

Đỗ Văn Riều

Trần Thị An Thư

