

Bản án số: 46/2021/DS-ST

Ngày: 28/4/2021

V/v “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Ngọc Luân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hà Bửu Khánh;

Bà Dư Mỹ Linh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang:** Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 28 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 311/2021/TLST - DS, ngày 12 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐST-DS, ngày 18 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Tấn T, sinh năm 1976; bà Nguyễn Thu X1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp Lương T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang (bà X1, ông T có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1953; bà Đoàn Thị X2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp Lương T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang (ông T1, bà X2 có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 trình bày:*

Vào năm 2010 ông bà có chuyển nhượng của ông T1, bà X2 quyền sử dụng diện tích đất là 20 công tằm 3 mét, đất thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ấp Lương T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang với giá 260.000.000 đồng (trong đó có 10.000.000 đồng vợ chồng ông T1, bà X2 đưa cho ông bà làm thủ tục chuyển quyền). Hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng ông bà đã đến Ủy ban nhân dân xã để làm thủ tục chuyển quyền nhưng do không đủ tiền để đóng phí làm thủ tục nên không làm thủ tục tách giấy mà để cho ông T1 tiếp tục đứng tên trong giấy chứng nhận.

Vào năm 2018 ông T1, bà X2 yêu cầu ông bà giao trả lại đất mà không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông T1, bà X2 đã kiện ra Tòa án. Tòa án đã tuyên bố “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 và ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 phải hoàn trả cho vợ chồng ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 số tiền là 250.000.000 đồng. Buộc ông T, bà X1 phải giao trả thửa đất số 309, tờ bản đồ số 13, diện tích 27.300m<sup>2</sup> đất tọa lạc Ấp Lương T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho ông T1, bà X2*”. Ông bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xem xét.

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà đã bỏ ra công sức cải tạo đất nhiều năm mới được như hiện nay. Do đó, nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T1, bà X2 bồi thường tổng số tiền 860.000.000 đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 trình bày:*

Ông, bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà X1 diện tích đất 20 công tằm 3 mét với giá 250.000.000 đồng như ông T, bà X1 trình bày, ông bà có đưa thêm 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để ông T làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà X1 có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng TMCP K, phòng giao dịch số 03 huyện G với số tiền là 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng), ông T1, bà X2 giao cho vợ chồng ông T, bà X1 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi

triệu đồng), còn lại 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) thì vợ chồng ông bà sử dụng.

Sau khi vay vợ chồng ông T, bà X1 có đóng lãi cho Ngân hàng được một lần rồi không tiếp tục đóng. Đến tháng 4 năm 2016 số tiền nợ ngân hàng cộng vốn và lãi số tiền là 1.095.502.000 đồng (một tỷ không trăm chín mươi lăm triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng), Ngân hàng đã khởi kiện vợ chồng ông bà ra Tòa án nhân dân huyện G và Tòa án xử buộc vợ chồng ông bà phải có nghĩa vụ trả số tiền trên cho Ngân hàng. Vì sợ phát mãi đất để trả nợ cho Ngân hàng K nên con ruột của ông bà đã đứng ra trả nợ cho Ngân hàng K thay cho ông bà. Do đó, ông bà đã kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà X1. Việc Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông T, bà X1. Ông, bà không có lỗi nên không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông T, bà X1.

Tại phiên tòa:

- Ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 cho rằng việc hợp đồng vô hiệu cũng có lỗi của ông bà và tự xác định lỗi là 20% nên thay đổi yêu cầu khởi kiện, nay yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 bồi thường số tiền 306.860.800 đồng.

- Ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu của ông T, bà X1 do xác định mình không có lỗi.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- + Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- + Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện của ông Lâm Tấn T và qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ mà các bên trình bày cho thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 và Bản án dân sự phúc thẩm số: 52/2019/DS-PT ngày 08/4/2019 nhưng không yêu cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá nên Tòa án không xem xét. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì phía ông T bà X1 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T1, bà X2 bồi thường thiệt hại với số tiền là 860.000.000 đồng do chênh lệch giá và công khai phá. Xét thấy căn cứ vào Chứng thư định giá số: 72/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 31/07/2017 của Công ty Cổ phần Bất động sản Kiên Giang định giá theo diện tích đo thực tế là 26.399m<sup>2</sup> có giá trị 633.576.000 đồng, cao hơn giá trị lúc ông T nhận

chuyển nhượng của ông T1 năm 2010, việc giá trị quyền sử dụng đất tăng lên là do có công khai phá của ông T từ đất trồng tràm sang đất trồng lúa và giá trị tăng tự nhiên trên thị trường cho nên ông T yêu cầu hưởng tiền chênh lệch giá đất, công khai phá là phù hợp.

Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng ông T và ông T1 đều thừa nhận sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng và nhận tiền xong thì ông T1 đã giao đất toàn bộ số đất chuyển nhượng cho ông T sử dụng nhưng không có giao giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên phía ông T1 có đến yêu cầu ông T đi đăng ký tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T cho rằng đã mua đất hết tiền nên không có tiền đóng thuế trước bạ và không thực hiện việc đi đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Từ những hành vi của hai bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu cho nên phía ông T1 và ông T đều có lỗi trong giao dịch này.

Căn cứ vào Điều 699 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì phía ông T1 đã thực hiện nghĩa vụ của bên bán, phía ông T có nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai nhưng ông T không thực hiện đúng theo quy định nên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, cho nên xét về lỗi thì ông T có lỗi nhiều hơn. Ông phải tự chịu phần lỗi của mình. Ông T1 tuy có đến yêu cầu ông T đi làm thủ tục nhưng không kiên quyết cho nên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Từ đó cho thấy ông T1 cũng có lỗi một phần trong giao dịch này nên ông phải chịu bồi thường thiệt hại cho phía ông T.

Từ những chứng cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định của pháp luật tại Điều 604, 605, 608 Bộ luật Dân sự 2005 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông T1 bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông T theo hướng hướng ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 chịu 60% lỗi, ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 phải bồi thường 40% lỗi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:*

[1] Về tố tụng:

Đây là tranh chấp về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại huyện G, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, đã được Tòa án thông báo thời gian, địa điểm tuyên án nhưng vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng nên HĐXX vẫn tuyên án theo quy định tại khoản 4 Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông bà là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đương sự đã được Tòa án hai cấp tuyên vô hiệu (Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang và Bản án dân sự phúc thẩm số: 52/2019/DS-PT ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang), bản án có hiệu lực pháp luật và đã được thi hành. Trong quá trình giải quyết vụ án trước đây Tòa án đã giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nhưng các bên đương sự không yêu cầu, do đó các bản án nêu trên chưa xem xét, giải quyết về yêu cầu này nên vợ chồng ông T, bà X1 có quyền khởi kiện.

[3] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Để xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại thì cần xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thành văn bản và chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép là không đúng quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trường hợp này có lỗi của cả hai bên.

Các bên thỏa thuận vợ chồng ông T, bà X1 nhận 10.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không thực hiện là hoàn toàn do lỗi của vợ chồng ông T, bà X1.

Trong thời gian chưa làm thủ tục chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà X1 có đến gặp vợ chồng ông T1, bà X2 để hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng. Vợ chồng ông T1, bà X2 cho mượn giấy chứng nhận và đứng ra vay thế chấp cho vợ chồng ông T, bà X1 tại Ngân hàng TMCP K, vợ chồng ông T1, bà X2 cũng đã nhận số tiền 90.000.000 đồng từ việc vay vốn để sử dụng. Việc vay vốn này dẫn đến việc Ngân hàng sẽ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên thực tế đã khởi kiện vợ chồng ông T1, bà X2 để thu hồi số tiền đã vay. Việc này cũng là nguyên nhân làm cho hợp đồng không thể thực hiện được dẫn đến vô hiệu, bởi nếu không đứng ra vay cho vợ chồng ông T, bà X1 thì hợp đồng vẫn có thể tiếp tục thực hiện được. Do đó trường hợp này các bên đều có lỗi.

Từ những phân tích trên, xét thấy lỗi phần nhiều là của vợ chồng ông T, bà X1. Nên HĐXX xác định lỗi của các bên như sau: Vợ chồng ông T, bà X1 lỗi 60%; vợ chồng ông T1, bà X2 lỗi 40%. Tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất tổng diện tích đất 26.399m<sup>2</sup> có giá là 633.576.000 đồng (24.000 đồng/m<sup>2</sup>) làm cơ sở giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại (theo kết quả định giá tại Chứng thư định giá số 72/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 31/07/2017 của Công ty Cổ phần Bất động sản Kiên Giang). Số tiền tính bồi thường thiệt hại là số tiền chênh lệch giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng với số tiền theo giá đất tăng thêm mà các bên thống nhất như đã nêu trên, như vậy số tiền để tính bồi thường thiệt hại là 383.576.000 đồng (cụ thể như sau: 633.576.000 đồng - 250.000.000 đồng = 383.576.000 đồng). Do có lỗi 40% nên nghĩa vụ của vợ chồng ông T1, bà X2 phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông T, bà X1 số tiền 383.576.000 đồng x 40% = 153.430.400 đồng (là tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất sau khi khấu trừ lỗi 40/60).

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà X1 là có căn cứ để HĐXX chấp nhận một phần. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về án phí:

- Vợ chồng ông T, bà X1 phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền không được Tòa án chấp nhận, cụ thể: 306.860.800 đồng – 153.430.400 đồng = 153.430.400 đồng x 5% = 7.671.500 đồng.

- Vợ chồng ông T1, bà X2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền Tòa án buộc phải bồi thường cho nguyên đơn, cụ thể: 153.430.400 đồng x 5% = 7.671.500 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 264 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 137, Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 Nghị quyết 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.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 bồi thường số tiền 306.860.800 đồng.

Buộc buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 bồi thường cho ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 số tiền 153.430.400 đồng (một trăm năm mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi nghìn, bốn trăm đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

## 2. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T1, bà Đoàn Thị X2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 7.671.500 đồng (bảy triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm đồng).

- Buộc ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 7.671.500 đồng (bảy triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp nên ông Lâm Tấn T, bà Nguyễn Thu X1 được nhận lại số tiền 6.328.500 đồng (Sáu triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005595 ngày 30/10/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

## 3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/4/2021).

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

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

## *Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Hồ Ngọc Luân**