TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 141/2017/DS-PT Ngày 20/9/2017. V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ.

Bà Phan Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Trường, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2017/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ông Nguyễn Đình G,** sinh năm: 1971**.**

Bà Vũ Thị Q, sinh năm: 1971.

Cùng địa chỉ: E, tổ M, khu phố N, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Văn T1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Vũ T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- *Bị đơn:* **Ông Phạm Văn V,** sinh năm: 1966.

Bà Đào Thị T, sinh năm: 1967.

Cùng địa chỉ: Tổ H, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Ông Hoàng Văn X,** sinh năm: 1988.
2. **Bà Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: C, tổ S, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông G và bà Q , bị đơn ông V và bà T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn, ông G và bà Q trình bày:

Ông bà có căn nhà một trệt, một lầu trên diện tích 44,8m^2 tại một phần thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, phường T tọa lạc tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B, nguồn gốc do ông bà mua lại của ông V cùng vợ là bà T vào ngày 12/09/2014, giá sang nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) số tiền trên đã giao nhận đầy đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có lập giấy giao nhận tiền. Khi mua bán có anh Đào Văn T1 và chị Lê Thị Q1 là anh trai và chị dâu ông V, nhà kế bên nhà ông bà cùng làm chứng và ký tên vào giấy mua bán nhà đất (có giấy sang nhượng nhà đất kèm theo). Sau khi giao tiền, vợ chồng ông V đã giao nhà. Ông bà đã mua thay khóa mới và tiếp quản căn nhà trên. Khi ông V, bà T giao nhà cho ông bà không có biên bản giao nhà. Sau đó, vợ chồng ông V có đến xin cho ở nhờ khoảng 03 tháng để sắp xếp chỗ ở mới. Vì chỗ người quen, cùng quê nên ông bà đồng ý bằng miệng cho ở nhờ, được khoảng 2 tháng thì ông bà phát hiện có người lạ đến ở, ông bà hỏi ra mới biết vợ chồng ông V đã lập 01 bản hợp đồng thứ hai lấy căn nhà trên của ông bà đem bán cho vợ chồng ông X và bà H. Vợ chồng ông X có đưa cho ông bà xem 01 bản hợp đồng bán nhà với nội dung giống hợp đồng mà trước đó vợ chồng ông V bán cho ông bà (hợp đồng này ghi ngày 24/10/2014). Tức là một căn nhà mà vợ chồng ông V bán cho 02 người. Ông bà là người mua trước và vợ chồng ông X là người mua sau, cách thời điểm ông bà mua là 01 tháng 12 ngày.

Khi ông X biết ông bà là người mua trước, ông X đã đồng ý giao trả nhà cho ông bà, ông bà đã mua 02 chiếc khóa để khóa lại cổng và nhà được hơn 10 ngày. Sau đó ông V đã lén lút đến cắt khóa và giao lại căn nhà cho ông X. Từ đó ông X ngang nhiên đến ở một cách trái phép. Ông bà đã từng tố cáo việc bán nhà sai pháp luật của vợ chồng ông V có dấu hiệu lừa đảo nhằm chiếm đoạt nhà tới cơ quan Công an thành phố Biên Hòa. Tại cơ quan điều tra mặc dù ông V lại cho rằng việc mua bán nhà là do trừ nợ, nhưng đã bị chính anh trai và chị dâu (anh Đào Văn T1 và chị Lê Thị Q1 là anh trai và chị dâu ông V) là người làm chứng đã phản bác ông V gian dối và khẳng định giao dịch mua bán nhà giữa ông bà và ông V là có thật, không phải chuyển trừ nợ, hai vợ chồng sẵn sàng ra làm chứng. Khi công an hỏi tại sao một căn nhà lại bán cho 02 người? Ông V không trả lời được và nhận sai sót, rất tiếc cơ quan điều tra chỉ thừa nhận ông V có gian dối nhưng chưa đủ yếu tố cấu thành tội hình sự và hướng dẫn ông bà khởi kiện ra Tòa án đòi lại nhà.

Ngày 26/11/2013 vợ chồng ông bà không có cho ông V, bà T vay số tiền nào. Hiện nay ông V, bà T không có nợ tiền gì của ông bà.

Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông V, bà T và buộc ông V, bà T phải trả lại cho ông bà căn nhà một trệt, một lầu trên diện tích 44,8m^2 tại một phần thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, phường T tọa lạc tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 24/10/2014 giữa ông V, bà T với ông X và bà H.

Trước đây, khi khởi kiện ông bà tạm tính diện tích nhà trên là 44,8m^2 nhưng sau khi có Bản vẽ hiện trạng khu đất số 450 và bản vẽ hiện trạng nhà ở ngày 04/1/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B, ông bà xác định lại diện tích là 75,4m^2.

Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì khác.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn, ông V và bà T trình bày:

Vào ngày 26/11/2013, vợ chồng ông bà có vay của ông G, bà Q số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) thời gian là 12 tháng với lãi suất 5%/tháng. Ông bà đã trả được số tiền là 32.100.000đ. Sau đó mẹ ông V mất và bà T bị bệnh nên gặp nhiều khó khăn và ông bà không trả tiền lãi được. Đến ngày 12/9/2014, thì vợ chồng ông G, bà Q cộng tiền lời và tiền gốc là 300.000.000đ (Trong đó 200.000.000đ là tiền gốc và 100.000.000đ là tiền lãi) và yêu cầu vợ chồng ông bà viết giấy sang nhượng nhà đất tại một phần thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, phường T tọa lạc tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B để làm tin. Đến ngày 29/4/2017, ông bà trả tiếp 70.000.000đ tiền gốc nên số tiền gốc còn lại là 130.000.000đ và xin trả dần thì ông G, bà Q không đồng ý.

Nay ông G, bà Q khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông G, bà Q với vợ chồng ông bà và buộc vợ chồng ông bà giao căn nhà và đất tại địa chỉ số C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B và xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 24/10/2014 giữa vợ chồng ông bà với ông X và bà H thì ông bà không đồng ý vì mục đích là cấn trừ số nợ 300.000.000đ như đã nêu trên. Nay ông bà xin trả dần số tiền còn nợ là 230.000.000đ (Trong đó 130.000.000đ là tiền gốc và 100.000.000đ là tiền lãi).

Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông X và bà H trình bày:

Vào ngày 24/10/2014, vợ chồng ông bà có mua một căn nhà một lầu, một trệt của ông V, bà T với diện tích 44,8m^2 tại một phần thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, phường T tọa lạc tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B với giá thỏa thuận là 480.000.000đ (Bốn trăm tám mươi triệu đồng) nhưng vì điều kiện vợ chồng ông bà không có tiền mặt nên chúng tôi phải đổi một căn nhà chiều ngang 5m chiều dài 22m. Trị giá căn nhà của ông bà bán cho vợ chồng ông V, bà T là 278.000.000đ cộng với số tiền 202.000.000đ. Tổng cộng là 480.000.000đ. Nên

vợ chồng ông V, bà T đã nhận đủ số tiền là 480.000.000đ và đã giao lại căn nhà trên cho ông bà. Tuy nhiên, do căn nhà trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở nên hợp đồng mua bán căn nhà này không được công chứng mà hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Từ ngày 24/10/2014 vợ chồng ông bà đã chuyển đến sống tại đây.

Nay ông G, bà Q khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông G bà Q và vợ chồng ông V bà T và buộc ông V bà T phải trả lại cho ông G bà Q căn nhà một trệt, một lầu trên diện tích 75,4m^2 tại một phần thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, phường T tọa lạc tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B và xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 24/10/2014 giữa vợ chồng ông bà với ông V, bà T thì ông bà không đồng ý.

Tại bản án sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 23/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 184; Điều 203; Điều 220 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 119, 129, 500, 501 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G và bà Q đối với ông V và bà T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông G và bà Q với ông V và bà T là vô hiệu.

Buộc ông V và bà T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông G và bà Q số tiền là 464.333.300đ (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm ba mươi ba ngàn ba trăm đồng).

Đình chỉ yêu cầu của ông G và bà Q về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V và bà T với ông X và bà H.

Về án phí :

Ông V và bà T phải chịu án phí có giá ngạch là 23.216.665đ (Hai mươi ba triệu hai trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

Ông G và bà Q không phải chịu án phí theo quy định.

Hoàn trả số tiền 200.000đ tạm ứng án phí cho ông G (Theo biên lai thu tiền số 006514 ngày 15/12/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B); Và hòan trả số tiền 200.000đ tạm ứng án phí cho ông G và bà Q (Theo biên lai thu tiền số 007867 ngày 26/4/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B).

Về chi phí tố tụng khác:

Ông V và bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông G và bà Q số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá số tiền là 4.588.321đ (Bốn triệu năm trăm tám mươi tám ngàn ba trăm hai mươi một đồng).

Ông G và bà Q phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá số tiền là 2.294.161đ (Đã nộp xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ của người phải thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/6/2017, nguyên đơn ông G, bà Q, bị đơn ông V và bà T kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 23/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông G và bà Q với ông V và bà T đã được hai bên ký kết, có người làm chứng, đã giao tiền, giao nhà, đây là hợp đồng có thật. Phía bị đơn cho rằng đây là hợp đồng cấn nợ nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông V, bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông V, bà T thanh toán cho ông G, bà Q toàn bộ số tiền 546.500.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V và bà T với ông X và bà H sau khi đã chuyển nhượng cho ông G, bà Q là không hợp pháp, đề nghị hủy hợp đồng này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông G, bà Q và vợ chồng ông V, bà T không có công chứng, chứng thực, không phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày 05/10/2016, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã ra quyết định yêu cầu các bên đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục về hình thức của hợp đồng nhưng phía ông V và bà T không thực hiện. Như vậy, hợp đồng nói trên là vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông V và bà T. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông V và bà T hoàn trả lại cho ông G và bà Q 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá cho ông G và bà Q là có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông G và bà Q có 1/3 lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và chỉ buộc ông V và bà T bồi thường số tiền 164.333.300 đồng là không chính xác vì hợp đồng vô hiệu lỗi thuộc về ông V và bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông G và bà Q, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông V và bà T phải bồi thường cho ông G và bà Q toàn bộ thiệt hại do chênh lệch giá số tiền là 246.500.000 đồng.

Ông V và bà T cho rằng, vợ chồng ông bà có vay của ông G, bà Q số tiền là 200.000.000 đồng vào ngày 26/11/2013, đến ngày 12/9/2014 vợ chồng ông G, bà Q yêu cầu vợ chồng ông bà viết giấy sang nhượng nhà đất tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B để làm tin và đến ngày 29/4/2017 ông bà trả tiếp 70.000.000 đồng tiền gốc nên còn nợ số tiền gốc là 130.000.000 đồng nhưng

không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, phía ông G và bà Q lại không thừa nhận việc này nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V và bà T.

Đối với yêu cầu của ông G và bà Q xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 24/10/2014 giữa ông V, bà T với ông X và bà H, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông G và bà Q không phải là đối tượng giao kết hợp đồng nên không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng vì khi thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông G và bà Q có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ không giải quyết yêu cầu này của ông G và bà Q là không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy phần đình chỉ yêu cầu của ông G và bà Q về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V và bà T với ông X và bà H của bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Về áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này là không chính xác, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005.

Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, bà Q đối với ông V, bà T về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 12/09/2014 giữa vợ ông G, bà Q với vợ chồng ông V, bà T và yêu cầu buộc ông V, bà T phải trả lại nhà đất cho ông G, bà Q nhưng lại tuyên ông G và bà Q không phải chịu án dân sự sơ thẩm là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông G và bà Q phải chịu án dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông G, bà Q, ông V và bà T trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 12/09/2014: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông G, bà Q và vợ chồng ông V, bà T không có công chứng, chứng thực, không phù hợp với quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức hợp đồng mua bán nhà ở và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 134 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định: " Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có

thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu". Ngày 05/10/2016, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã ra quyết định số 949/2016/QĐST-DS yêu cầu các bên đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục về hình thức của hợp đồng trong thời hạn 01 tháng nhưng việc hoàn thiện quy định về hình thức của hợp đồng nói trên đã không được thực hiện do phía ông V và bà T không hợp tác. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự nói trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông G, bà Q và vợ chồng ông V, bà T được xem là vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông V và bà T.

Điều 137 Bộ luật dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. 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;… Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường."

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 12/09/2014 giữa vợ chồng ông G, bà Q và vợ chồng ông V, bà T vô hiệu, buộc ông V và bà T hoàn trả lại cho ông G và bà Q 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá cho ông G và bà Q là có căn cứ.

Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông G và bà Q có 1/3 lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và chỉ buộc ông V và bà T bồi thường số tiền 164.333.300 đồng là không chính xác vì như trên đã nhận định hợp đồng vô hiệu lỗi thuộc về ông V và bà T. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông G và bà Q, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông V và bà T phải bồi thường cho ông G và bà Q toàn bộ thiệt hại do chênh lệch giá số tiền là 246.500.000 đồng.

Ông V và bà T cho rằng, vợ chồng ông bà có vay của ông G, bà Q số tiền là 200.000.000 đồng vào ngày 26/11/2013, đến ngày 12/9/2014 vợ chồng ông G, bà Q yêu cầu vợ chồng ông bà viết giấy sang nhượng nhà đất tại C, tổ S, khu phố B, phường T, Tp. B để làm tin và đến ngày 29/4/2017 ông bà trả tiếp 70.000.000 đồng tiền gốc nên còn nợ số tiền gốc là 130.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, phía ông G và bà Q lại không thừa nhận việc này nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V và bà T.

- Đối với yêu cầu của ông G và bà Q xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 24/10/2014 giữa ông V, bà T với ông X và bà H, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông G và bà Q không phải là đối tượng giao kết hợp đồng nên không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng vì khi thấy quyền và lợi

ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông G và bà Q có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 24/10/2014 giữa ông V, bà T với ông X và bà H. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ không giải quyết yêu cầu này của ông G và bà Q là không đúng pháp luật. Do vậy, cần hủy phần đình chỉ yêu cầu của ông G và bà Q về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V và bà T với ông X và bà H của bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, bà Q đối với ông V, bà T về việc công nhận hợp đồng mua bán nhà ngày 12/09/2014 giữa vợ ông G, bà Q với vợ chồng ông V, bà T và buộc ông V, bà T phải trả lại nhà đất cho ông Giỏi, bà Q nhưng lại tuyên ông Giỏi và bà Q không phải chịu án dân sự sơ thẩm là không đúng. Cần sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Giỏi và bà Q phải chịu án dân sự sơ thẩm số tiền là 200.000 đồng.

Ông V và bà T phải chịu 25.860.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Giỏi, bà Q, ông V, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 117, 119, 129, 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này là không chính xác vì giao dịch giữa các bên đương sự được thực hiện trong thời gian từ tháng 9 đến tháng 10 năm 2014 là thời điểm Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực và nội dung, hình thức có khác so với Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 450, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G và bà Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 12/09/2014 giữa ông bà và vợ chồng ông V, bà T và buộc ông V, bà T phải trả lại nhà đất tại C, tổ S, khu phố B, phường T, thành phố B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12/09/2014 giữa ông G và bà Q với ông V và bà T vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12/09/2014 giữa ông G và bà Q với ông V và bà T.

Buộc ông V và bà T phải hoàn trả lại cho ông G và bà Q số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông G và bà Q số tiền là 246.500.000 đồng, tổng cộng là 546.500.000đ (Năm trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Hủy phần bản án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của ông G và bà Q về việc xin hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông V, bà T với ông X, bà H và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí:

Ông G và bà Q phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 400.000 đồng tạm ứng án phí ông G và bà Q đã nộp theo biên lai thu số 006514 ngày 15/12/2015 và biên lai thu số 007867 ngày 26/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả cho ông G và bà Q số tiền tạm ứng án phí còn lại là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

Ông G và bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông G và bà Q số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009602 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ông V và bà T phải chịu 25.860.000đ (Hai mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông V và bà T đã nộp theo biên lai thu số 009637 ngày 09/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, ông V và bà T còn phải nộp tiếp 25.560.000đ (Hai mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền án phí.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông V và bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông G và bà Q số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá là 4.588.321đ (Bốn triệu năm trăm tám mươi tám nghìn ba trăm hai mươi mốt đồng).

Ông G và bà Q phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá số tiền là 2.294.161 đồng (Đã nộp xong).

Kể từ ngày ông G và bà Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V và bà T không trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 thuậnthi hành án, quyền yêu cầuthi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9

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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP.Biên Hòa;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu