

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 50/2023/DS-PT

Ngày 27/6/2023

*V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng nhà, đất vô hiệu và giải quyết
hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán: Ông Lê Đình Nam và ông Lưu Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 38/2023/TLPT-DS ngày 17/5/2023 về việc *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐ-PT ngày 13/6/2023, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T và bà Phan Thị C; địa chỉ: 503 Trần Hưng Đ, tổ 1, phường C, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Phạm Ngọc Q; địa chỉ: 60 đường D, phường D, T phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

2- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc A và bà Nguyễn Thị Kim A1; địa chỉ: 35 H, tổ 8, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông A, bà A1: Ông Đinh Công H; địa chỉ: 15 P, T phố Pl, tỉnh Gia Lai

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T; chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh thị xã A. Địa chỉ: 53 N, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Phan Thị C và bị đơn ông Nguyễn Khắc A và bà Nguyễn Thị Kim A1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Tại đơn khởi kiện ngày 09/5/2022 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Ngọc Quang trình bày:*

Ngày 02/6/2017 vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 một căn nhà và đất tọa lạc tại số 33 Đường H, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*). Vợ chồng ông A đã nhận đủ tiền và giao nhà, đất nêu trên cho vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ năm 2017 đến nay. Nội dung mua bán nhà, đất được thể hiện tại Giấy biên nhận tiền đề ngày 02/6/2017 có chữ ký xác nhận của hai bên và không làm hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm mua bán nhà nêu trên vợ chồng ông T biết việc vợ chồng ông A đang thế chấp giấy tờ nhà đất tại 33 Đường H để vay tiền cho con mua xe. Do là chỗ quen biết, tin tưởng lẫn nhau nên hai bên chỉ thỏa thuận mua bán và viết giấy giao nhận tiền, hai bên thống nhất sẽ làm hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở sau khi vợ chồng ông A có tiền xóa thế chấp cho Ngân hàng và lấy giấy tờ ra.

Sau khi nhận nhà, đất để sử dụng thì vợ chồng ông T đã 02 lần tiến hành sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, xây mới một phần căn nhà, cụ thể: Lần 1 vào năm 2017: xây ngăn T các phòng, nâng nền, sơn quét lại toàn bộ căn nhà với chi phí khoảng 50 triệu đồng. Lần 2 vào năm 2021 tiến hành sửa chữa, xây mới nhiều nội dung như xây thêm căn bếp phía sau, thay gạch nền, xây hai công trình phụ, hầm rút, nhà vệ sinh, đường ống nước, làm mái vòm, bồn nóng lạnh,...với chi phí khoảng 400 triệu đồng, tổng chi phí 02 lần sửa chữa, cải tạo nhà ở là: 450 triệu đồng. Cả hai lần vợ chồng ông T sửa chữa nhà vợ chồng ông A đều biết vì ở ngay bên cạnh, không có ý kiến phản đối gì.

Sau đó vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông A đến Phòng công chứng để ký hợp đồng, hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T theo quy định của pháp luật nhưng vợ chồng ông A cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Lý do vợ chồng ông T được biết là vợ chồng ông A đang dùng tài sản là nhà, đất tại số 33 Đường H, phường Đ, thị xã A thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Hành vi gian dối nêu trên của vợ chồng ông A đã vi phạm điều cấm của pháp luật, gây thiệt hại cho vợ chồng ông T vì có một tài sản nhưng lại sử dụng vào hai giao dịch khác nhau (vừa thế chấp cho ngân hàng, vừa chuyển nhượng cho người khác).

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Phan Thị C có các yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông Trần Văn T, Phan Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 (theo giấy biên nhận tiền ngày 02/6/2017) vô hiệu.

2. Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 trả lại số tiền mua bán nhà, đất 33 Đường H đã nhận là 750.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị nhà, đất tăng thêm, cụ thể: căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 15/7/2022 xác định tổng giá trị nhà, đất là 1.735.726.000 đồng – 750.000.000 đồng = 985.726.000 đồng.

Ông T, bà C xin rút yêu cầu buộc vợ chồng ông A phải trả tiền lãi đối với thiệt hại tính từ ngày khởi kiện đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất cơ bản của ngân hàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn thống nhất đồng ý như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15/7/2022 của TAND thị xã A.

** Tại các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đinh Công Hưng trình bày:*

Trước khi lập Giấy biên nhận tiền vợ chồng ông T và vợ chồng ông A đều thông hiểu hoàn cảnh của nhau. Vợ chồng ông T biết vợ chồng ông A đang rất khó khăn và đang thế chấp giấy CNQSD đất cho ngân hàng để vay tiền, biết vợ chồng ông A bị người khác kiện đòi nợ, biết căn nhà 33 Đường H đang đề không. Nên hai bên đã bàn bạc và tạo điều kiện cho nhau. Vợ chồng ông T cho vợ chồng ông A mượn số tiền 750.000.000 đồng, đổi lại vợ chồng ông A giao căn nhà 33 Đường H cho gia đình ông T sử dụng. Khi nào làm ăn và có tiền trả cho ngân hàng, xóa thế chấp lấy được giấy CNQSD đất ra thì sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng các bên sẽ ngồi lại nói chuyện và nếu thống nhất sẽ làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở căn nhà 33 Đường H theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Nguyễn Khắc A thừa nhận có nhận tiền và giao nhà cho vợ chồng ông T đúng như nội dung giấy biên nhận tiền nhưng giấy nhận tiền không thể xem là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở nên đề nghị Tòa án xem xét. Riêng đối với các khoản yêu cầu bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá vợ chồng ông Nguyễn Khắc A không đồng ý. Việc mua bán nhà, đất 33 Đường H giữa hai bên có nguyên nhân như ông A đã trình bày trong đơn giải trình nộp cho Tòa án không trình bày gì thêm.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 chỉ đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng và trả lãi đối với số tiền trên theo quy định của Ngân hàng, không đồng ý bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị nhà, đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì bị đơn không có lỗi.

** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, ông Lê Minh T trình bày:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 5006LAV202100995 ngày 24/9/2021 được ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã A và ông Nguyễn Khắc A cùng bà Nguyễn Thị Kim A1. Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng. Dư nợ đến ngày 02/8/2022: 2.000.000.000 đồng. Lãi suất: 9,3%/năm.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất tại 33-35 Đường H, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 67, diện tích 346,326m² theo Giấy CN-QSH nhà ở và QSD đất ở số 6032101062, hồ sơ gốc số 062 do UBND huyện A cấp ngày 11/11/2004 đứng tên ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1.

Từ ngày vay đến nay ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 thực hiện đúng theo các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết và chưa có vi phạm. Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã A tiếp tục xử lý theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam từ chối tham gia tố tụng và không có yêu cầu và ý kiến gì.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Quyết định của bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, tỉnh Gia Lai:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 131, Điều 320, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 27 và Điều 30 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 147 BLTTDS và Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Phan Thị C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo Giấy biên nhận tiền lập ngày 02/6/2017 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C số tiền 750.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 tài sản là nhà, đất tại 33 Đường H, cụ thể:

Đất có tổng diện tích: **134,2 m²**, trong đó diện tích đất trống phía sau nhà là 22,48m². Mục đích sử dụng đất: Đất ở. Tổng diện tích đất nêu trên là một phần của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6032101062 của UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 ngày 11/11/2004 thì đất có số thửa 69, tờ bản đồ số 67. Địa chỉ thửa đất: 33-35 Đường H, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trên đất có nhà ở 01 tầng gồm có 01 phòng khác, 02 phòng ngủ, 02 nhà vệ sinh và 01 bếp. Kết cấu nhà: Tường xây gạch, sơn nước có senô mặt trước, nền lát gạch men 60cmx60cm, trần ốp tôn sen kẽ ốp tấm nhựa, tường ốp tấm xốp, chân tường ốp gạch men sen kẽ. Nhà có 02 lớp cửa, lớp ngoài là cửa sắt kéo, lớp trong là khung nhôm, kính. Diện tích nhà: Chiều rộng mặt trước giáp chỉ giới xây dựng đường Đường H là 4,87m, chiều rộng phía sau 4m, chiều dài 22,9m, tổng diện tích **102,6m²**. Phía trước nhà có mái che khung thép, không có trụ đỡ, được gắn trực tiếp lên tường nhà, mái lợp tôn, diện tích 5,14m rộng x 3,7m dài = 19m².

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 phải bồi thường cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C số tiền 690.008.200 đồng (*Sáu trăm chín mươi triệu không trăm không tám nghìn hai trăm đồng*).

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C đối với vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 với số tiền là: 295.717.800 đồng (*Hai trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm mười bảy nghìn tám trăm đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

3. Nội dung kháng cáo.

- Ngày 7/4/2023, nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Phan Thị C kháng cáo xin được miễn án phí dân sự sơ thẩm

- Ngày 10/4/2023, bị đơn ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, đề nghị cấp phúc xem xét mức độ vi phạm tố tụng, nếu không vi phạm tố tụng thì xem xét lại tỷ lệ mức độ lỗi của hai bên cho công bằng và hợp lý. Đồng thời đề nghị cấp phúc thẩm xem xét cho miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, giữ nguyên nội dung khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm

2015: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, và một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm 01/2023/DS-ST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai về phần án phí sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc xem xét mức độ lỗi của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/5/2022 và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 18/8/2022, nguyên đơn là ông Trần Văn T và bà Phan Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông Trần Văn T, Phan Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 (theo giấy biên nhận tiền ngày 02/6/2017) vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc A và bà Nguyễn Thị Kim A1 thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo giấy biên nhận tiền đề ngày 2/6/2017 thì vợ chồng ông Nguyễn Khắc A và bà Nguyễn Thị Kim A1 đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng ngôi nhà số 33 đường Đường H, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C, tuy nhiên các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng để được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Mặt khác, khi chuyển nhượng thì ngôi nhà số 33 đường Đường H, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai chưa được tách thửa và đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã A. Nên giao dịch chuyển nhượng nêu trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123, khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự và không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Việc bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà số 33 đường Đường H, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai bị đơn biết rõ tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã A nhưng vẫn thực hiện giao dịch. Việc nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không biết bị đơn đã thế chấp nhà nêu trên là không có cơ sở bởi lẽ khi thực hiện giao dịch nguyên đơn phải yêu cầu bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để tìm hiểu, thỏa thuận và thực hiện việc mua bán, tuy nhiên vào thời điểm đó thì giấy chứng nhận đã được đăng ký thế chấp vào ngày

18/6/2015 (bl 78) nên mặc nhiên nguyên đơn phải biết. Như vậy tại thời điểm giao dịch lỗi của các bên là ngang nhau. Tuy nhiên, ngày 12/6/2019 vợ chồng ông A trả hết nợ cho Ngân hàng, xóa thế chấp đủ điều kiện để làm thủ tục sang nhượng nhà, đất tại 33 Đường H cho vợ chồng ông T theo đúng quy định của pháp luật như hai bên đã thỏa thuận nhưng vợ chồng ông A lại tiếp tục dùng tài sản nhà, đất tại 33-35 Đường H thế chấp cho Ngân hàng vào ngày 12/6/2019 để vay tiền. Ngày 22/9/2021 vợ chồng ông A tiếp tục xóa thế chấp nhưng vẫn không làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông T mà tiếp tục thế chấp vay tiền vào ngày 23/9/2021 thể hiện tại hợp đồng tín dụng số 5006LAV202100995 ngày 24/9/2021 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 510/HĐTC ngày 24/9/2021 do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã A cung cấp, do đó lỗi của vợ chồng ông A tính đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện là nhiều hơn, Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá mức độ lỗi của vợ chồng ông Nguyễn Khắc A nhiều hơn, cụ thể là 70%, còn lỗi của vợ chồng ông Trần Văn T ít hơn, cụ thể là 30% là có cơ sở, kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu buộc vợ chồng ông A phải trả tiền lãi đối với thiệt hại do chênh lệch giá tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là còn thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về yêu cầu được miễn án phí sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội, tại giai đoạn phúc thẩm, cả nguyên và bị đơn đều đã nộp đơn xin miễn án phí sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa án sơ thẩm về phần này.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng minh cho yêu cầu kháng cáo xem xét về mức độ lỗi của hai bên là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Phan Thị C và một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Khắc A và bà Nguyễn Thị Kim A1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS -ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 131, Điều 320, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 27 và Điều 30 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 147 BLTTDS và Điều 26 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.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Phan Thị C.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo Giấy biên nhận tiền lập ngày 02/6/2017 giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C số tiền 750.000.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

- Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 tài sản là nhà, đất tại 33 Đường H, cụ thể:

Đất có tổng diện tích: **134,2 m²**, trong đó diện tích đất trống phía sau nhà là 22,48m². Mục đích sử dụng đất: Đất ở. Tổng diện tích đất nêu trên là một phần của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6032101062 của UBND huyện A cấp cho ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 ngày 11/11/2004 thì đất có số thửa 69, tờ bản đồ số 67. Địa chỉ thửa đất: 33-35 Đường H, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Trên đất có nhà ở 01 tầng gồm có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 02 nhà vệ sinh và 01 bếp. Kết cấu nhà: Tường xây gạch, sơn nước có senô mặt trước, nền lát gạch men 60cmx60cm, trần ốp tôn sen kẽ ốp tấm nhựa, tường ốp tấm xốp, chân tường ốp gạch men sen kẽ. Nhà có 02 lớp cửa, lớp ngoài là cửa sắt kéo, lớp

trong là khung nhôm, kính. Diện tích nhà: Chiều rộng mặt trước giáp chỉ giới xây dựng đường Đường H là 4,87m, chiều rộng phía sau 4m, chiều dài 22,9m, tổng diện tích **102,6m²**. Phía trước nhà có mái che khung thép, không có trụ đỡ, được gắn trực tiếp lên tường nhà, mái lợp tôn, diện tích 5,14m rộng x 3,7m dài = 19m².

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 phải bồi thường cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C số tiền 690.008.200 đồng (*Sáu trăm chín mươi triệu không trăm không tám nghìn hai trăm đồng*).

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của vợ chồng ông Trần Văn T, bà Phan Thị C đối với vợ chồng ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 với số tiền là: 295.717.800 đồng (*Hai trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm mười bảy nghìn tám trăm đồng*).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi đối với số tiền thiệt hại do chênh lệch giá của của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Phan Thị C.

1.2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 phải hoàn trả cho ông Trần Văn T, bà Phan Thị C số tiền chi phí tố tụng là 3.150.000 đồng.

1.3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Khắc A và bà Nguyễn Thị Kim A1.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối ông Trần Văn T và bà Phan Thị C, hoàn trả lại cho ông Trần Văn T và bà Phan Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0010382 ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

1.4. Kể từ ngày 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 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 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 năm 2015.

1.5. 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 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

2. Nguyên đơn là ông Trần Văn T, bà Phan Thị C và bị đơn là ông Nguyễn Khắc A, bà Nguyễn Thị Kim A1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- Người TGTT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

(Đã ký)

Giáp Bá Dự