

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 66/2021/DSPT

Ngày: 17/11/2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà
gắn liền quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Chụu

Ông Mai Tấn Hoàng

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Quang – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2021/DSPT ngày 11 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2021/QĐXX-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Thái Văn T – sinh năm 1968, bà L Tổ O – sinh năm 1968; Địa chỉ: 14/67 Phạm Ngọc Th, KP. N, phường 9, TP. T, Phú Yên. Ông T vắng mặt, bà O có mặt.

Ông Thái Văn T, bà L Tổ O ủy quyền cho ông Trịnh Bình T1 – sinh năm 1979; Địa chỉ: 76 Nguyễn H, phường 5, TP. T, Phú Yên. Ông T1 có mặt.

2.Bị đơn: ông Nguyễn Văn L – sinh năm 1975, bà Trương Thị V – sinh năm 1978; Địa chỉ: 12B Lê L, phường 2, TP. T, tỉnh Phú Yên. Ông L, bà V đều vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V ủy quyền cho ông Nguyễn Hương Q – sinh năm 1977; địa chỉ: 176 Nguyễn H, Phường 7, TP. T, Phú Yên. Ông Q có mặt.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Hữu Đ – sinh năm 1974, bà Đỗ Thị K – sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố N1, phường 9, TP T, tỉnh Phú Yên. Ông Đ, bà K đều vắng mặt.

Ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K ủy quyền cho ông Trần Văn X – sinh năm 1956; Địa chỉ: 49 Nguyễn Đình C, phường 7, TP. T, tỉnh Phú Yên. Ông X có mặt.

3.2. Ông Trịnh Phúc Kh – sinh năm 1963, bà Nguyễn Thị Ánh N – Sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 5, khu phố L1, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên. Bà Nguyễn Thị Ánh N vắng mặt đã ủy quyền cho ông Trịnh Phúc Kh, ông Kh có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Trịnh Phúc Kh: Ông Đoàn Cửu V1 – Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên KV.

4. Người kháng cáo: Bị đơn: ông Nguyễn Văn L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Thái Văn T, bà L Tố O cùng người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Bình T1 thống nhất trình bày: Ngày 21/12/2013, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V chuyển nhượng nhà đất tại số 14/67 Phạm Ngọc T, Khu phố N, Phường 9, Tp. T, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng nguyên đơn với giá 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng), khi chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy tay. Lúc này, bị đơn có cho nguyên đơn xem toàn bộ các giấy tờ liên quan đến diện tích đất này nhưng lại không thông báo về Bản án 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T cho nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, nguyên đơn ở ổn định trong căn nhà này đến năm 2017, khi ông Kh khiếu nại tại ủy ban nhân dân phường 9 thì nguyên đơn mới biết Bản án hình sự sơ thẩm số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã công nhận quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích 54m² nói trên cho ông Trịnh Phúc Kh và bà Nguyễn Thị Ánh N đồng thời buộc ông Kh, bà N hoàn trả nghĩa vụ theo bản án đã tuyên. Việc bị đơn chuyển nhượng nhà đất nói trên có sự giấu giếm thông tin, lừa dối nguyên đơn làm cho nguyên đơn không biết chính xác thông tin về nhà đất khi nhận chuyển nhượng, đến nay đã gây ra thiệt hại cho nguyên đơn. Lỗi này hoàn toàn do bị đơn. Do quyền lợi bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng là 220.000.000đ và bồi thường do hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Hương Q trình bày: vào tháng 01/2013, vợ chồng ông L, bà V mua nhà của vợ chồng ông Đ, bà K.

Đến tháng 12/2013, vợ chồng ông L, bà V bán lại cho ông T, bà O. Nay được thông báo thi hành án đang thi hành Bản án 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T xử lý giao cho vợ chồng ông Trịnh Phúc Kh sở hữu nên ông T, bà O khởi kiện vợ chồng ông L, bà V. Bên bị đơn có ý kiến như sau: tại thời điểm vợ chồng ông Đ, bà K bán nhà cho cho vợ chồng ông L, bà V lúc đó vợ chồng ông L, bà V đang cần nhà ở, nhà chưa có giấy tờ nhưng được UBND Phường 9 xác nhận nhà không có tranh chấp nên vợ chồng ông L, bà V mua để sử dụng. Đến tháng 12/2013, do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng ông L, bà V bán lại cho vợ chồng ông T, bà O. Vợ chồng ông L, bà V nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Đ, bà K là ngay tình, không biết đất đang có tranh chấp và cũng không biết diện tích đất này nhà nước cấp cho vợ chồng ông Kh, bà N. Khi vợ chồng ông L, bà V chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T, bà O thì lúc đó ông L, bà V không biết đã có Bản án 106/2016/HSST ngày 25/9/2013 của TAND TP. T nên nay vợ chồng ông T, bà O yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bồi thường theo quy định pháp luật thì đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của vợ chồng ông Đ, bà K. Ngày 10/11/2020, bị đơn có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đ, bà K: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2013 giữa vợ chồng ông Đ, bà K với vợ chồng ông L, bà V và buộc vợ chồng ông Đ, bà K phải bồi thường cho vợ chồng ông L, bà V theo quy định pháp luật về xử lý hợp đồng vô hiệu, để vợ chồng ông L, bà V trả lại số tiền trên cho vợ chồng ông T, bà O nếu Tòa buộc vợ chồng ông L, bà V bồi thường.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K do ông Trần Văn Xít đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 17/01/2013, vợ chồng ông Đ, bà K bán nhà cho vợ chồng ông L, bà V với giá 160.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận nếu có tranh chấp thì hoàn lại đúng số tiền 160.000.000 đồng, còn sau đó vợ chồng ông L, bà V bán lại cho ông T, bà O như thế nào vợ chồng ông Đ, bà K không biết. Khi Tòa mời đến giải quyết vụ án năm 2013, vợ chồng ông Đ, bà K đã trình bày trước Tòa nhà đã bán cho người khác nên không có nhà để trả lại nhưng bản án số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 không ghi nội dung này là không chính xác. Tại thời điểm ngày 17/01/2013, vợ chồng ông Đ, bà K chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông L, bà V thì chưa có bản án số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 nên việc chuyển nhượng là đúng theo quy định pháp luật, việc mua bán giữa hai bên rõ ràng, minh bạch, hợp đồng chỉ vi phạm về hình thức. Nên vợ chồng ông L, bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bồi thường hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng ông Đ, bà K không đồng ý. Đề nghị Tòa xem xét theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trịnh Phúc Kh, bà

Nguyễn Thị Ánh N trình bày: sau khi bản án số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 có hiệu lực, tôi đã chấp hành xong bản án. Về phần ông X và ông Ch, tôi đã trả xong 115.000.000 đồng, viết giấy thỏa thuận không tranh chấp nữa (giữa 3 hộ đó), tôi đã lấy lại giấy tờ gốc từ ông X và ông Ch đưa cho tôi mà nhà nước đã cấp tôi từ lâu diện giải tỏa mở đường Hùng Vương và DAMĐ trọng điểm của tỉnh còn nợ tôi 20.000.000 đồng, phần đền bù nhà cửa đất cát tại Phường 5. Về phần ông Đ tôi đã nộp 75.000.000 đồng cho thi hành án thành phố T và tôi đã thực hiện đúng bản án và nghĩa vụ của tôi đã thực hiện xong nên ông phải có nghĩa vụ trả lại nhà trên mảnh đất của tôi (dù ông Đ xây dựng trên mảnh đất của tôi đã có thẩm định giá nhà nước) nhưng ông Đ không thực hiện theo bản án mà bán nhà cho người khác (không có một cơ quan nào chứng nhận) đó là việc của ông Đ và người mua, không liên quan gì bản án, nên tôi đề nghị Tòa giải quyết nhanh để tôi lấy lại ngôi nhà trên mảnh đất của tôi.

Tại phần quyết định của Bản án số 106/2013/HS-ST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T có nội dung: *“Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 20/12/2001 giữa ông Nguyễn Trí T2 và vợ chồng ông Nguyễn Văn X – bà Nguyễn Thị Th; lập ngày 04/4/2002 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn X – bà Nguyễn Thị Th và vợ chồng ông Nguyễn Ch – bà Trần Thị T3; lập ngày 01/7/2002 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn X – bà Nguyễn Thị Th và vợ chồng ông Phan Hữu Đ – bà Đỗ Thị K vì vô hiệu toàn bộ. Ông Kh, bà N được nhận lại quyền sử dụng đất do vợ chồng ông Ch – bà T3 và vợ chồng ông Đ – bà K giao có diện tích 108m² thửa K12-16 địa điểm: Lô đất thuộc tờ bản đồ QH phân lô xây dựng nhà ở ô phố 9, thành phố T. Giới hạn tiếp cận: ... và sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 54m², có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Đ – bà K số tiền 75.000.000 đồng, trả cho vợ chồng ông X – bà Th số tiền 115.000.000 đồng. Ông T2 trả cho vợ chồng ông X – bà Th số tiền 140.000.000 đồng, đã tạm nộp số tiền 20.000.000 đồng khắc phục hậu quả nên còn tiếp tục trả 120.000.000 đồng. Vợ chồng ông X – bà Th trả cho vợ chồng ông Ch – bà T3 số tiền 142.500.000 đồng và vợ chồng ông Đ – bà K số tiền 142.500.000 đồng. Vợ chồng ông Đ – bà K và vợ chồng ông Ch – bà T3 giao lại quyền sử dụng diện tích đất 108m² thửa K12-16 cho ông Kh – bà N, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng ông Đ – bà K xây dựng...”*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2021/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005; Các Điều 117, 122, 127, 131, 407, 408, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 của Quốc hội về án phí, lệ

phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Thái Văn T, bà L Tố O. Tuyên bố hợp đồng lập ngày 21/12/2013 về việc mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên giữa vợ chồng ông Thái Văn Ty, bà L Tố O với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông L, bà V phải hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà O số tiền 220.000.000đ (hai trăm hai mươi triệu đồng) và phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà O số tiền 411.677.860đ (bốn trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn tám trăm sáu chục đồng) do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

2/Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K. Tuyên bố hợp đồng lập ngày 17/01/2013 về việc mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên giữa vợ chồng Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V với vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Đ, bà K phải hoàn trả cho vợ chồng ông L, bà V 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) và bồi thường cho vợ chồng ông L, bà V số tiền 247.006.716đ (hai trăm bốn mươi bảy triệu không trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm mười sáu đồng) do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

3/Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Phúc Kh, bà Nguyễn Thị Ánh N được quyền sở hữu căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên theo bản án 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T. Vợ chồng ông T, bà O phải giao lại căn nhà gắn liền diện tích đất 54m² tọa lạc tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên cho ông Kh bà N theo bản án số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 5 năm 2021, bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V có đơn kháng cáo không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 27/10/2021, gửi đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 12/10/2021, yêu cầu xem xét trách nhiệm bồi thường thuộc về vợ chồng ông Đ, bà K, khấu trừ tiền được lợi về việc sử dụng tài sản của vợ chồng ông T, bà O thời gian 88 tháng x 2.000.000đ/tháng = 176.000.000đ vào số tiền buộc vợ chồng ông L, bà V bồi thường.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Đ, bà Đỗ Thị K kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chấp nhận nội dung bản án sơ thẩm. Bà O có mặt tại Tòa đề nghị sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và vợ chồng bà được nhận đủ tiền hoàn trả và tiền bồi thường thiệt hại thì xin được ở lại 06 tháng để chuẩn bị nơi ở khác vì hiện nay vợ chồng bà rất khó khăn không có chỗ ở nào khác.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thẩm tra viên trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V; Vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K thấy rằng:

[1.1] Tại bản án hình sự sơ thẩm số 106/2013/HS-ST ngày 25/9/2013 của TAND TP T đã có hiệu lực pháp luật và đang thi hành với nội dung Kh phục quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất tại thửa K12-16 diện tích 108m² cho vợ chồng ông Kh – bà N. Do đó, việc vợ chồng ông Đ, bà K chuyển nhượng phần nhà gắn liền quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông L, bà V và tiếp tục vợ chồng ông L, bà V chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà O là không có giá trị về mặt pháp L vì đối tượng của hợp đồng không thuộc quyền sở hữu, quyết định của các chủ thể này. Cấp sơ thẩm đã quyết định hủy hợp đồng mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp pháp luật.

[1.2] Xét về lỗi dẫn đến hậu quả các giao dịch trên bị vô hiệu:

-Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 21/12/2013 giữa vợ chồng ông L, bà V với vợ chồng ông T, bà O đối với ngôi nhà gắn liền diện tích đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên với giá chuyển nhượng 220.000.000đ chỉ viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, cũng như quyền sử dụng đất. Do đó cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, mức độ lỗi của các bên là 5:5. Nên buộc vợ chồng ông L, bà V trả lại cho vợ chồng ông T, bà O số tiền nhận khi mua bán là 220.000.000đ và lỗi như nhau, nên giá trị tài sản tăng thêm là 1.043.355.720đ – 220.000.000đ = 823.355.720đ, vì vậy vợ chồng ông L, bà V

phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà O $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tăng thêm là 411.677.860đ như cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ như đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Phú Yên tại phiên tòa, do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với kháng cáo bổ sung của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải khấu trừ số tiền được lợi về tài sản thời gian 88 tháng x 2.000.000đ/tháng = 176.000.000đ là không có căn cứ.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/01/2013 giữa vợ chồng ông L, bà V với vợ chồng ông Đ, bà K đối với nhà ở tại địa chỉ 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên với giá chuyển nhượng 160.000.000đ. Xét thấy: ông Đ đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án hình sự của Nguyễn Trí T2 mà Tòa án nhân dân thành phố T và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã xét xử năm 2005, sau đó vợ chồng ông Đ, bà K tiếp tục tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết phần dân sự tại bản án số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 (được thụ lý lại số 115/2011/HSST ngày 11/10/2011). Trong khoảng thời gian từ năm 2005 đến tháng 01/2013, vợ chồng ông Đ, bà K tham gia đầy đủ các phiên tòa hình sự, tham gia quá trình tố tụng giải quyết lại phần dân sự trong bản án hình sự, hoàn toàn đã biết căn nhà gắn liền diện tích đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên đang được các cấp Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho người được Nhà nước giao đất là vợ chồng ông Trịnh Phúc Kh, bà Nguyễn Thị Ánh N bị Nguyễn Trí T2 lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản nên nhà đất này không được quyền chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông Đ, bà K vẫn cố tình chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà V. Khi chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ, bà K không thông báo cho vợ chồng ông L, bà V biết nhà đất này đang được Tòa án thụ lý giải quyết phần dân sự trong vụ án hình sự nhưng ghi rõ trong giấy sang nhượng là "*...nhà này không xây dựng được và chưa làm được sổ đỏ....đảm bảo nhà không có ai tranh chấp (nếu có tranh chấp bên A sẽ hoàn lại số tiền như trên)*", ngoài tờ giấy sang nhượng nói trên, vợ chồng ông Đ, bà K không có giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu, sử dụng của mình, vợ chồng ông L, bà V khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã biết nhà đất này không làm được giấy tờ nhưng vẫn ký kết. Về phía ông Đ, đến tháng 9/2013, khi Tòa án xét xử ông có tham gia phiên tòa, biết được nội dung phán quyết của Bản án số 106, vợ chồng ông không kháng cáo nhưng không thông báo cho vợ chồng ông L, bà V về nghĩa vụ, quyền lợi của mình trong bản án này dẫn đến việc ngày 21/12/2013 vợ chồng ông L, bà V chuyển nhượng nhà đất lại cho vợ chồng ông T, bà O. Việc các bên chuyển nhượng nhà, đất không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình gây thiệt hại cho vợ chồng ông Kh, bà N, do đó cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định các yếu tố dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, xác định lỗi của vợ chồng ông Đ, bà K chiếm tỷ lệ 06/10, của vợ chồng ông L, bà V tỷ lệ 04/10, buộc ông Đ, bà K phải hoàn trả

cho ông L, bà V số tiền 160.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền $0,6 \times 411.677.860đ = 247.006.716đ$ là phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông Đ, bà K không có căn cứ chấp nhận như đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Phú Yên tại phiên tòa.

[3]Đối với đề nghị của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc được lưu cư 06 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nguyên đơn được nhận đủ số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại từ bị đơn, nội dung này nguyên đơn không có kháng cáo nên không xem xét.

[4] **Về án phí:** Các đương sự kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005; Các Điều 117, 122, 127, 131, 407, 408, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Thái Văn T, bà L Tố O. Tuyên bố hợp đồng lập ngày 21/12/2013 về việc mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên giữa vợ chồng ông Thái Văn Ty, bà L Tố O với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông L, bà V phải hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà O số tiền 220.000.000đ (hai trăm hai mươi triệu đồng) và phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà O số tiền 411.677.860đ (bốn trăm mười một triệu sáu trăm bảy mươi bảy ngàn tám trăm sáu chục đồng) do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K. Tuyên bố hợp đồng lập ngày 17/01/2013 về việc mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên giữa vợ chồng Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V với vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Đ, bà K phải hoàn trả cho vợ chồng ông L, bà V 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) và bồi thường cho vợ chồng ông

L, bà V số tiền 247.006.716đ (hai trăm bốn mươi bảy triệu không trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm mười sáu đồng) do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Về chi phí định giá: vợ chồng ông T, bà O; vợ chồng ông L, bà V; vợ chồng ông Đ, bà K mỗi bên phải chịu 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng). Vợ chồng ông T, bà O đã nộp đủ nên vợ chồng ông L bà V, vợ chồng ông Đ bà K mỗi bên phải hoàn trả cho vợ chồng ông T bà O 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng).

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Phúc Kh, bà Nguyễn Thị Ánh N được quyền sở hữu căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất 54m² tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên theo bản án 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T. Vợ chồng ông T, bà O phải giao lại căn nhà gắn liền diện tích đất 54m² tọa lạc tại 14/67 Phạm Ngọc T, phường 9, TP. T, tỉnh Phú Yên cho ông Kh bà N theo bản án số 106/2013/HSST ngày 25/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Thái Văn Tuy, bà L Tố O tiền tạm ứng án phí 300.000đ nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0005147 ngày 27/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

Vợ chồng ông L, bà V phải chịu 29.267.114đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Đ, bà K phải chịu 20.280.268đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị V phải chịu 300.000đ; Vợ chồng ông Phan Hữu Đ, bà Đỗ Thị K phải chịu 300.000đ Nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp tại các phiếu thu số: 04612 ngày 01/6/2021, số 07194 ngày 11/5/2021 tất cả tại Chi cục THADS TP T. Các đương sự đã nộp đủ.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TANDTP T/H
- Chi cục THADS TP T/H;
- TANDNDCC Đà Nẵng;
- Nghịệp vụ
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà