TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀUUNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2024/DS-PT
Ngày: 02/5/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trương Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàuũng Tàu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàuũng Tàu*:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 330/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 77/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Hoài T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: 26 P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà T1 có mặt, ông T vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1993; Địa chỉ: 26 P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2022). (Vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Quang Đ, sinh năm 1945 và bà Huỳnh Thị Kim V, sinh năm 1953; Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông Đ, bà T1 đều vắng mặt)

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

3.1. Ngân hàng TMCP X. Địa chỉ trụ sở: Tầng 8, Tòa nhà V, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Hà P - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng

quản trị. (Vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP X (Công ty E): Ông Đỗ Mạnh T – Chủ tịch công ty (Không có giấy ủy quyền của Ngân hàng TMCP X).

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty E theo Giấy ủy quyền số 521/2024/UQ-TGĐ ngày 25/4/2024 (Do ông Trần Văn N là đại diện theo ủy quyền của công ty ký)*:*

- Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 2000; Địa chỉ: Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt);

- Ông Hoàng Hải N2, sinh năm 1995 là Cán bộ Phòng Xử lý và Thu hồi nợ của Công ty E. (Có mặt)

3.2. Bà Huỳnh Diệu H, sinh năm 1977. Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.3. Ông Huỳnh Quang M và ông Huỳnh Quang H1. Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân T là nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Kim V là bị đơn và Ngân hàng TMCP X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/9/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 và bà Hoàng Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 trình bày:

Ngày 25/01/2016, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 và vợ chồng bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ có ký hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V. Nhà này có diện tích sử dụng là 400m^2 với giá 6.500.000.000đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng). Vợ chồng ông T, bà T1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà V, ông Đ. Vợ chồng bà V, ông Đ cũng đã bàn giao nhà cho vợ chồng ông T, bà T1 để cải tạo sử dụng kinh doanh từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà cho đến nay.

Ngày 24/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, trong đó có căn nhà mà vợ chồng ông Đ, bà V đã bán cho vợ chồng ông T, bà T1 để thi hành Bản án số 06/2018/KDTM-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V. Vì vậy, vợ chồng ông T, bà T1 khởi kiện bà V, ông Đ với những nội dung sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/01/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 với ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V là hợp pháp. Đồng thời công nhận căn nhà có diện tích 400m^2 tọa lạc tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông T, bà T1.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà T1 xác định, ngày 09/01/2021, giữa vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng bà V, ông Đ đã ký bản thỏa thuận về việc xác

định việc mua bán không thành và vợ chồng bà V có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) trong đó gồm 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền thanh toán mua bán nhà và 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường chi phí đầu tư sửa chữa nhà mà vợ chồng ông T, bà T1 đã bỏ ra. Khi vợ chồng ông T, bà T1 nhận đủ số tiền trên thì ông T, bà T1 sẽ giao trả lại nhà cho vợ chồng bà V, ông Đ. Nay vợ chồng ông T, bà T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/01/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 với ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V. Vợ chồng bà V, ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) trong đó gồm 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền thanh toán mua bán nhà và 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường chi phí đầu tư mà vợ chồng ông T, bà T1 đã bỏ ra để sửa chữa nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 tiếp tục thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/01/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 với ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V là hợp pháp. Đồng thời công nhận căn nhà có diện tích 400m^2 tọa lạc tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông T, bà T1. Hiện trạng tài sản vẫn giữ nguyên như tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 03/3/2021 nên đề nghị Tòa án căn cứ vào sơ đồ vị trí này để giải quyết vụ án. Trong trường hợp việc mua bán không thành thì đề nghị Tòa án căn cứ Biên bản cam kết ngày 09/01/2021 để giải quyết hậu quả chứ không cần định giá.

2. Theo biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2022, đơn đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 06/9/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ trình bày:

Ngày 25/01/2016, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 và vợ chồng bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ có ký hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V có diện tích 400m^2 với giá 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng). Vợ chồng ông T, bà T1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà V, ông Đ và vợ chồng bà V, ông Đ cũng đã bàn giao nhà cho vợ chồng ông T, bà T1 sử dụng.

Tuy nhiên, do tài sản vẫn đang thế chấp tại ngân hàng nên ngày 09/01/2021, giữa vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng bà V, ông Đ đã ký bản thỏa thuận về việc xác định việc mua bán không thành và vợ chồng bà V, ông Đ có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng); trong đó gồm 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền thanh toán mua bán nhà và 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường chi phí đầu tư mà vợ chồng ông T, bà T1 đã bỏ ra để sửa chữa nhà. Khi vợ chồng ông T, bà T1 nhận đủ số tiền trên thì ông T, bà T1 sẽ giao trả lại nhà cho vợ chồng bà V, ông Đ. Vì vậy, vợ chồng bà V, ông Đ chấp nhận với yêu cầu khởi kiện mới của vợ chồng ông T, bà T1 là hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 25/01/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 với

ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V. Vợ chồng bà V, ông Đ có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) trong đó gồm 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền thanh toán mua bán nhà và 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường chi phí đầu tư sửa chữa nhà mà vợ chồng ông T, bà T1 đã bỏ ra.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V xác định việc ký Văn bản thỏa thuận ngày 09/01/2021 chỉ là để phòng trường hợp mua bán nhà không thành, còn bà V xác định việc mua bán nhà giữa ông T, bà T1 với bà V, ông Đ là có thật. Vợ chồng bà V, ông Đ là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà này nên vợ chồng bà V, ông Đ có quyền bán cho vợ chồng ông T, bà T1. Căn nhà này cũng không phải là tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP X vì ông Đ, bà V chỉ thế chấp quyền sử dụng đất chứ không thế chấp tài sản có trên đất. Vì vậy, bà V đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện mới của ông T, bà T1 để công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng bà V, ông Đ với vợ chồng ông T, bà T1 là hợp pháp. Vợ chồng ông T, bà T1 được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà trên. Hiện trạng tài sản vẫn giữ nguyên như tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 03/3/2021 nên đề nghị Tòa án căn cứ vào sơ đồ vị trí này để giải quyết vụ án. Trong trường hợp xấu nhất là việc mua bán nhà không thành thì đề nghị Tòa án căn cứ Biên bản cam kết ngày 09/01/2021 để giải quyết hậu quả chứ không cần định giá.

3. Tại văn bản ý kiến số 1303/2023/CV-TGĐ ngày 04/7/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X là Công ty E trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ 01+11 P, phường T, thành phố V là tài sản bảo đảm hợp pháp của Ngân hàng TMCP X (gọi tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng thế chấp số 84/KHCN-BLTS/15 ngày 18/5/2015. Tại Bản án số 06/2018/KDTM-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên cho Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Căn cứ quy định tại Điều 348 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 84/KHCN-BLTS/15 thì trong thời gian thế chấp, bên thế chấp không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho tài sản bảo đảm cho bất kỳ ai, trừ trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông Đ, bà V đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng vào ngày 18/5/2015 thì đến ngày 25/01/2016, vợ chồng bà V, ông Đ lại ký hợp đồng bán một phần căn nhà cho vợ chồng bà T1 mà không thông báo hay được sự đồng ý của Ngân hàng nên việc mua bán nhà ngày 25/01/2016 giữa các bên là trái quy định pháp luật, không làm phát sinh hiệu lực giữa các bên. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mới tại phiên tòa của nguyên đơn và căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết yêu cầu đòi tiền của ông T, bà T1 theo quy định của pháp luật.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V đã ban hành Quyết định số 497/QĐ-CCTHADS ngày 20/11/2018 Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 24/5/2021 về việc cưỡng chế, kê biên tài sản để thi hành án đối với Bản án số 06/2018/KDTM-ST. Tuy nhiên, do phát sinh vụ kiện giữa vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng bà V,

ông Đ nên đến nay cơ quan thi hành án vẫn chưa phát mãi được tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Việc trì hoãn, kéo dài tranh chấp ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Vì vậy, đề nghị vợ chồng ông T, bà T1 giao nhà và hợp tác với cơ quan thi hành án để thi hành Bản án số 06/2018/KDTM-ST.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Diệu H, ông Huỳnh Quang M, ông Huỳnh Quang H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ký ngày 25/01/2016 giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 với bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V là vô hiệu.

Bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng); trong đó gồm 6.500.000.000đồng (Sáu tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền mua bán nhà đã nhận và 1.500.000.000đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường chi phí sửa chữa nhà.

Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 phải bàn giao lại căn nhà 01 P, phường T, thành phố V gắn liền trên một thửa đất số 69 và một thửa đất số 24+40, Tờ bản đồ số 16, phường T, thành phố V theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 03/3/2021 cho ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

6. Nội dung, yêu cầu kháng cáo:

6.1. Ngày 19/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố V nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T là nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

6.2. Ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố V nhận được đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim V là bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

6.3. Ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố V nhận được đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đơn kháng cáo do ông Trần Văn N là người đại diện theo pháp luật của Công ty E ký có nội dung:

Yêu cầu sửa một phần Bản án dân sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V theo hướng:

- Không chấp nhận sự tự nguyện thực hiện thỏa thuận theo bản Cam kết ngày 09/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ với ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 liên quan đến nghĩa vụ bàn giao nhà với nội dung: Sau khi ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 nhận đủ tiền thì có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ căn nhà cho bà Nguyễn Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hoài T1, ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ bàn giao nhà, đất tại số 01+11 P, phường T, thành phố V theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V đã có hiệu lực pháp luật, ưu tiên thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà Huỳnh Thị Kim V, ông Nguyễn Xuân T kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty E rút một phần kháng có nội dung: Không chấp nhận sự tự nguyện thực hiện thỏa thuận theo bản Cam kết ngày 09/01/2021 giữa bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ với ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 liên quan đến nghĩa vụ bàn giao nhà với nội dung: Sau khi ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 nhận đủ tiền thì có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ căn nhà cho bà Huỳnh Thị Kim V, ông Huỳnh Quang Đ.

Lý do rút là do trong quyết định của bản án sơ thẩm không có nội dung này nhưng vì khi kháng cáo thì Công ty E chưa nhận được bản án sơ thẩm nên nhầm là bản án sơ thẩm có tuyên nội dung này.

Đối với các nội dung kháng cáo khác thì Công ty E vẫn giữ nguyên.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

7. *Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim V và ông Nguyễn Xuân T. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1]. Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 khởi kiện ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 25/01/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 với ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V là hợp pháp. Ông T, bà T1 yêu cầu công nhận căn nhà có diện tích 400m^2 tọa lạc tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông T, bà T1. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà". Tài sản tranh chấp là căn nhà trên diện tích đất tọa lạc tại thành phố V; bị đơn cư trú tại thành phố V. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Ông Nguyễn Xuân T vắng mặt, ông T đã ủy quyền cho bà Hoàng Thị T2 và bà T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Ông Huỳnh Quang Đ và bà Huỳnh Thị Kim V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng. Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP X là bà Đỗ Hà P vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X là Công ty E do ông Đỗ Mạnh T là người đại diện theo pháp luật. Ông Trần Văn N (đại diện theo ủy quyền của Công ty E) ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N1, ông Hoàng Hải N2 thì bà N1 và ông N2 đều có mặt. Bà Huỳnh Thị Diệu H, ông Huỳnh Quang M, ông Huỳnh Quang H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông T, ông Đ, bà V, bà P, ông T, ông N, bà H, ông M, ông H1 là phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

[3.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T và bà Huỳnh Thị Kim V nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T, bà V đều trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và đã được Tòa án nhân dân thành phố V chấp nhận nên đơn kháng cáo của ông T, bà V hợp lệ. Tuy nhiên, bà V, ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà V, ông T.

[3.2]. Đơn kháng cáo của Công ty E là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X (Ngân hàng E) nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện của Ngân hàng E đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Tuy nhiên, đơn kháng cáo của Công ty E là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E là không hợp lệ với những lý do sau:

Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm ngày 13/7/2021. Công ty E tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E theo Hợp đồng ủy quyền số 03/2019/HĐUQ/AMC ngày 03/6/2019. Hợp đồng ủy quyền này được ký kết giữa đại diện Ngân hàng E là ông Nguyễn Hồ Hoàng V theo Giấy ủy quyền số 199/2018/UQ-TGĐ ngày 17/9/2018 với đại diện Công ty E là ông Hồ Thanh M theo Giấy ủy quyền số 21A/2019/UQ-

CTHĐTV ngày 21/5/2019. Trong hồ sơ vụ án không có Giấy ủy quyền số 199/2018/UQ-TGĐ ngày 17/9/2018 và Giấy ủy quyền số 21A/2019/UQ-CTHĐTV ngày 21/5/2019 nên không thể xác định được nội dung ủy quyền và thời hạn ủy quyền cho ông Nguyễn Hồ Hoàng V và ông Hồ Thanh M. Các giấy ủy quyền này đều thực hiện trước ngày Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án.

Theo Giấy ủy quyền số 243/2021/UQ-TGĐ ngày 27/10/2021 thì người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng E đã là ông Trần Tấn L, không còn là ông Lại Văn Q. Vì trong hồ sơ vụ án không có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Ngân hàng E giai đoạn trước ngày 13/4/2023 nên không xác định được ngày mà ông Trần Tấn L làm người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng E. Tuy nhiên, theo Giấy ủy quyền số 243/2021/UQ-TGĐ thì có căn cứ xác định từ thời điểm ngày 27/10/2021 ông L là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng E. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty E thay đổi lần thứ 15 ngày 07/9/2022 thì người đại diện theo pháp luật của Công ty E là ông Trần Văn N. Như vậy, có cơ sở xác định từ ngày 27/10/2021, ông Q không còn là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng E và từ ngày 07/9/2022 thì ông N không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty E. Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E vẫn sử dụng giấy ủy quyền do ông Q và ông N ký. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Luật Doanh nghiệp thì ông Lê Văn Q đã không còn quyền đại diện theo pháp luật cho Ngân hàng E và ông Cao Xuân N không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty E thì ông Q, ông N không được thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Ngân hàng E và Công ty E và không được làm đại diện cho Ngân hàng E và Công ty E với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Vì vậy, những Giấy ủy quyền mà ông Lại Văn Q đại diện cho Ngân hàng E ký và ông Cao Xuân N đại diện cho Công ty E ký là không còn giá trị pháp lý từ thời điểm ông Q, ông N không còn làm người đại diện theo pháp luật.

Giấy ủy quyền số 243/2021/UQ-TGĐ ngày 27/10/2021 thì người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng E đã là ông Trần Tấn L ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng T – Giám đốc Ngân hàng E Chi nhánh B. Giấy ủy quyền số 68/2021/UQ-GĐ ngày 12/11/2021 thì ông Nguyễn Hoàng T ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Cao Thái K có hiệu lực cho đến hết ngày 31/10/2022. Ngày 21/7/2021, ông Cao Thái K gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố V văn bản ý kiến đối với vụ án với tư cách người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E. Như vậy, việc ủy quyền của ông T cho ông K hết hiệu lực từ ngày 31/10/2022.

Ngoài ra trong hồ sơ vụ án còn có các giấy ủy quyền sau:

- Giấy ủy quyền số 264/2018/UQ-TGĐ ngày 28/12/2018: Ngân hàng E ủy quyền cho ông Đỗ Cao C – Giám đốc Ngân hàng E Chi nhánh B tham gia tố tụng; thời hạn ủy quyền từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2020, thay thế Giấy ủy quyền số 245/2017/UQ-TGĐ. Giấy ủy quyền này hết hiệu lực trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án.

- Giấy ủy quyền số 04/2019/UQ-GĐCN ngày 15/01/2019: Ông Đỗ Cao C - Ngân hàng E chi nhánh V ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Cao Thái K, có hiệu lực từ ngày ký và chỉ hết hiệu lực khi có văn bản thay thế. Giấy ủy quyền này có trước khi thụ lý vụ án. Ngày 12/11/2021 thì ông Nguyễn Hoàng T là Giám đốc Ngân hàng E Chi nhánh B chứ không phải ông Đỗ Cao C nên giấy ủy quyền này hết hiệu lực từ ngày 12/11/2021.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Ngân hàng E thay đổi lần thứ 31 ngày 09/11/2023 thì người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng E là bà Đỗ Hà P.

Như phân tích trên thì từ ngày 27/10/2021 không có giấy ủy quyền nào có giá trị pháp lý để Công ty E làm người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng E. Do Công ty E không được Ngân hàng E ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án nên Công ty E ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh N1 để tham gia tố tụng trong vụ án theo Giấy ủy quyền số 925/2023/UQ-TGĐ ngày 25/5/2023 là không có giá trị pháp lý để bà N1 tham gia tố tụng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa bà N1 vào tham gia phiên tòa sơ thẩm với tư cách người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Công ty E không phải là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng E nên không có quyền kháng cáo. Vì vậy, đơn kháng cáo của Công ty E theo ủy quyền của Ngân hàng E không hợp lệ để xem xét.

[4]. Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Hoài T1 khởi kiện ông Huỳnh Quang Đ, bà Huỳnh Thị Kim V tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đối tượng của hợp đồng là căn nhà có diện tích 400m^2 tọa lạc tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V. Theo văn bản ý kiến của ông Cao Thái K là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X thì nhà đất tại địa chỉ 01 P, phường T, thành phố V là tài sản bảo đảm hợp pháp của Ngân hàng TMCP X theo Hợp đồng thế chấp số 84/KHCN-BLTS/15 ngày 18/5/2015. Tại Bản án số 06/2018/KDTM-ST ngày 22/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên cho Ngân hàng TMCP X được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc giải quyết vụ án này có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng E. Như vậy, Ngân hàng E phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng từ khi thụ lý cho đến trước khi Tòa án ra Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15/12/2022 và cho đến khi đưa vụ án ra xét xử thì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng E vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm đưa Công ty E vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện là Ngân hàng E bán nợ cho Công ty E. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đưa Công ty E vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi đã hoãn phiên tòa và mở lại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/9/2023 thì Tòa án cấp sơ thẩm mới xác định và đưa Ngân hàng E vào tham gia

phiên tòa với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đều tống đạt văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty E chứ không tống đạt cho Ngân hàng E nên Ngân hàng E không tham gia tố tụng trong quá trình tố tụng trước phiên tòa.

[5]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố V. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP X thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

[6]. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khi tiếp tục giải quyết vụ án.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T và bà Huỳnh Thị Kim V bị đình chỉ xét xử phúc thẩm thì tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà V đã nộp bị sung vào công quỹ Nhà nước nhưng ông T, bà V đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và đã được Tòa án cấp sơ thẩm miễn nộp tiền tạm ứng án phí cho ông T, bà V theo quy định tại các Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 68, 85, 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T và bà Huỳnh Thị Kim V.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, định giá, đo vẽ, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Huỳnh Thị Kim V bị đình chỉ xét xử phúc thẩm nhưng bà V, ông T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001408 ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/5/2024).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- TAND thành phố V;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu