

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 15/2020/DS-GĐT

Ngày 16/4/2020

Về: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Tiến, ông Nguyễn Thanh Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hương – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan T; địa chỉ Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Trần Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ nhà số Ph, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ông Nguyễn Quý L và bà Vũ Thị Bích Nh; địa chỉ: X X, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông L và bà Nh là người mua và hiện đang sử dụng nhà X X.

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Vũ Vi V; địa chỉ: nhà số X L, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Bà V là người có Đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên nhà X X.

3.4. Bà Nguyễn Thị Ch (vợ ông Phan T); địa chỉ: Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Ngân hàng N V; địa chỉ: L, phường T, quận Đ, TP Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2010 và quá trình tố tụng, nguyên đơn (lúc đầu là vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch, sau này bà Ch tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Ngày 21/5/2010, Ông Bà và vợ chồng ông Trần Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị H lập **Giấy sang nhượng nhà ở**, nội dung ông Tr, bà H chuyển nhượng cho Ông Bà nhà trên diện tích 42,5m² đất, thuộc thửa 400, tờ bản đồ 41, tại X đường X, tổ dân phố số 02, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, với giá 800.000.000 đồng. Cùng trong ngày 21/5/2010, Ông Bà đã trả ông Tr, bà H tổng cộng 747.420.000 đồng, cụ thể:

Trả Ngân hàng N V – Chi nhánh C (sau đây viết tắt là Agribank C) thay ông Tr, bà H khoản nợ 534.916.000 đồng (gồm nợ gốc 500.000.000 đồng, nợ lãi 34.916.000 đồng) và khấu trừ số tiền 212.504.000 đồng ông Tr, bà H còn nợ Ông Bà. Sau khi trả nợ thay cho ông Tr, bà H tại Agribank C thì Agribank C trả *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* mà ông Tr, bà H thế chấp tại đây nên Ông Bà cùng ông Tr, bà H đến Phòng công chứng lập Hợp đồng mua bán nhà; nhưng do ngày 24/5/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số 05/QĐ-THA cấm chuyển dịch nhà đất tại 70 đường X của ông Tr, bà H để bảo đảm thi hành nghĩa vụ trả nợ của ông Tr, bà H cho bà Vũ Vi V tại bản án trước đó nên không lập được Hợp đồng công chứng.

Nay Ông Bà khởi kiện yêu cầu ông Tr, bà H thực hiện hoàn tất việc chuyển nhượng nhà đất cho Ông Bà; trường hợp không thực hiện hoàn tất được việc chuyển nhượng thì yêu cầu ông Tr, bà H trả lại Ông Bà 747.420.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Trần Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông Bà thông nhất với lời trình bày của vợ chồng ông T, bà Ch; đề nghị Tòa án công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, bà Ch vì hai bên đã ký ***Giấy sang nhượng nhà ở*** ngày 21/5/2010 là trước ngày 24/5/2010 (là ngày mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ban hành Quyết định số 05/QĐ-THA cấm chuyển dịch nhà đất tại X X của Ông Bà).

- *Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk trình bày:*

Ngày 24/5/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nhận được Đơn của bà Vũ Vi V yêu cầu thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 70/2010/QĐST-DS ngày 24/5/2010 của Tòa án nhân dân huyện C; theo đó ông Tr, bà H có nghĩa vụ trả bà V 217.000.000 đồng và tiền lãi. Kèm yêu cầu thi hành án, bà V còn yêu cầu Chi cục Thi hành án kê biên nhà đất tại 70 đường X của ông Tr, bà H để bảo đảm thi hành án cho bà V. Do đó, ngày 24/5/2010, Chi cục ban hành Quyết định thi hành án số 502/QĐ-THA và Quyết định số 05/QĐ-THA cấm chuyển dịch nhà đất 70 đường X và ngày 09/6/2010 ban hành Quyết định kê biên tài sản số 17/QĐ-THA để bán đấu giá; sau đó, Chi cục đã tổ chức bán đấu giá nhà đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định và tiền bán đấu giá đã chi trả cho bà V.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DSST ngày 05/4/2013, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk quyết định: Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70 đường X giữa vợ chồng ông Phan T với vợ chồng ông Trần Ngọc Tr vô hiệu; Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc Tr trả lại vợ chồng ông Phan T 747.420.000 đồng.

- Vợ chồng ông Phan T kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2013/DS-PT ngày 17/7/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Vợ chồng ông Phan T đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 87/2017/KN-DS ngày 01/9/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm số 105/2013/DS-PT ngày 17/7/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và hủy bản án

sơ thẩm số 13/2013/DSST ngày 05/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết sơ thẩm lại.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 125/2017/DS-GĐT ngày 27/9/2017, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy Bản án phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết sơ thẩm lại với nhận định:

...{1}. Ngoài vay tiền của Agribank C; vay tiền của vợ chồng ông T, bà Ch thì ông Tr, bà H còn vay tiền của bà Vũ Vi V. Bà V đã khởi kiện đòi nợ ông Tr, bà H tại Tòa án nhân dân huyện C (vụ án thụ lý ngày 05/5/2010) và ngày 14/5/2010, ông Tr, bà H đồng ý trả bà V 217.000.000 đồng, được Tòa án nhân dân huyện C lập Biên bản hòa giải thành. Xét, **Giấy sang nhượng nhà ở** (về việc bán nhà X X) lập ngày 21/5/2010 giữa ông Tr, bà H với ông T, bà Ch không được công chứng, chứng thực; khi xác lập văn bản này thì nhà X X vẫn đang thế chấp tại Agribank C (chưa làm thủ tục giải chấp) và ông Tr, bà H đã đồng ý trả bà V 217.000.000 đồng, được Tòa án nhân dân huyện C lập Biên bản hòa giải thành và ngoài căn nhà X X thì ông Tr, bà H không còn tài sản có giá trị nào khác. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà X X theo **Giấy sang nhượng nhà ở** ngày 21/5/2010 nêu trên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngày 24/5/2010, hết hạn 7 ngày kể từ ngày bà V và ông Tr, bà H hòa giải thành ngày 14/5/2010, bà V, ông Tr, bà H không thay đổi ý kiến nên Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 70/2010/QĐCNSTT công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Bà V có yêu cầu thi hành án nên cùng ngày 24/5/2010 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ban hành Quyết định thi hành án số 502/QĐ-THA và Quyết định cấm chuyển dịch nhà đất 70 đường X số 05/QĐ-THA. Do đó, việc ngày 28/5/2010 vợ chồng ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng ông Tr; ngày 02/6/2010 hai bên hòa giải thành để hợp thức hóa việc ông Tr, bà H hoàn tất bán nhà X X cho ông T, bà Ch là giao dịch trái pháp luật nên đã bị Quyết định giám đốc thẩm số 02/2011/DS-GĐT ngày 28/4/2011 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy bỏ.

{2}. Tại **Giấy xác nhận** đề ngày 21/5/2010, Agribank C xác nhận vào ngày 21/5/2010 ông T trực tiếp giao cho Agribank C 534.916.000 đồng trả nợ thay vợ chồng ông Tr, “Số tiền trả nợ do ông Phan T mua lại căn nhà của ông Trần Ngọc Tr là tài sản thế chấp vay vốn tại NHNo&PTNT huyện C”. Như đã phân tích ở mục {1} thì Hợp đồng mua bán nhà X X theo **Giấy sang nhượng nhà ở** ngày 21/5/2010 giữa vợ chồng ông Tr với vợ chồng ông T vô hiệu; Agribank C trực tiếp nhận 534.916.000 đồng là tiền của vợ chồng ông T và do ông T giao, chứ không phải là tiền của vợ chồng ông Tr và do ông Tr giao; trong khi theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Do đó, Agribank C phải hoàn trả số tiền do ông T trực tiếp giao cho Agribank C 534.916.000 đồng (chiếm hữu không có căn cứ pháp luật) cho vợ chồng ông T, bà Ch; Agribank C có quyền khởi kiện yêu cầu bên có lỗi gây thiệt hại cho mình phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

{3}. Do liên quan đến trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận cho vợ chồng ông Phan T nên khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần đưa Ngân hàng N V (đại diện theo ủy quyền) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời giải quyết luôn yêu cầu khởi kiện độc lập của họ (nếu có); ngoài ra, cần làm rõ số tiền bán đấu giá nhà đất tại X X sau khi thi hành án trả bà Vũ Vi V và chi trả các chi phí cần thiết khác thì còn hay hết để giải quyết triệt để vụ án.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện C thụ lý lại vụ án thì:

+ Nguyên đơn (ông Phan T) yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Tr trả nợ gốc 204.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật; buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện C bồi thường 2.336.000.000đồng; buộc Ngân hàng trả số tiền 1.543.916.667 đồng (gồm tiền gốc 534.916.667 đồng, tiền lãi 1.000.000.000đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

+ Vợ chồng ông Trần Ngọc Tr đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán căn nhà X X ngày 21/5/2010 giữa vợ chồng ông Tr với vợ chồng ông T vì hai bên giao dịch tự nguyện.

+ Ngân hàng N V không đồng ý trả tiền cho vợ chồng ông Phan T vì mọi giao dịch cũng như tất toán khoản vay giữa ông Tr với Ngân hàng đều do ông Tr ký xác nhận; việc ông Hoàng Kim L nguyên giám đốc Ngân hàng N-Chi nhánh C ký xác nhận số tiền vợ chồng ông Tr trả Ngân hàng vào ngày 21/5/2010 là tiền của ông Phan T là không đúng pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 (Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 03/QĐ-SCBSBA ngày 16/01/2019), Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử: *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch.*

1/ *Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70đường Q, huyện C cùng quyền sử dụng thửa đất số 400, tờ bản đồ số 41 thị trấn Q, huyện C có diện tích 42,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 663492 ngày 28/9/2009 của UBND huyện C giữa vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch với vợ chồng ông Trần Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng vô hiệu.*

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc Tr bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch số tiền 685.631.000 đồng, trong đó số tiền nợ gốc 204.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 01/3/2010 đến ngày xét xử là 242.964.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 238.667.000 đồng.

Buộc Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam trả vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch tổng số tiền 775.583.000 đồng, trong đó 534.916.000 đồng là tiền thu không có căn cứ pháp luật và 238.667.000đ là tiền bồi thường thiệt hại.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có yêu cầu.

2/ *Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại; ông T bà Ch được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Luật bồi thường nhà nước khi có đơn yêu cầu.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 16/01/2019, Ngân hàng N V kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 30/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng N V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên xử:

[1] Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70 đường X tại thị trấn Quảng Phú, huyện C cùng quyền sử dụng thửa đất số 400, tờ bản đồ số 41 thị trấn Q, huyện C có diện tích 42,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 663492 ngày 28/9/2009 của UBND huyện C giữa vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch với vợ chồng ông Trần Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch số tiền 1.706.384.000 đồng, trong đó số tiền nợ gốc 747.420.000 đồng, tiền lãi suất 242.964.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 716.420.000 đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án khi đương sự có yêu cầu.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị Ch đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại; ông T bà Ch được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo “Luật bồi thường Nhà nước” khi có đơn yêu cầu.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Ngày 14/6/2019, ông Phan T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 87/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/9/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử phúc thẩm lại với nhận định (tóm tắt): (i). Hồ sơ vụ án thể hiện, Agribank-Chi nhánh C xác nhận “Ngày 21/5/2010 ông Trần Ngọc Tr và ông Phan T có đến NHNN&PTNT huyện C trả số tiền gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi 34.916.667 đồng cho hợp đồng tín dụng số 5206LAV2009 của ông Trần Ngọc Tr. Số tiền trả nợ do ông Phan T... mua lại căn nhà của ông Trần Ngọc Tr là tài sản thế chấp vay vốn tại Chi nhánh NHNN&PTNT huyện C”. Như vậy, Ngân hàng trực tiếp nhận của ông Phan T số tiền 534.916.000 đồng chứ không phải nhận tiền của ông Trần Ngọc Tr. Vì vậy, khi Tòa án xác định hợp đồng mua bán căn nhà theo giấy sang nhượng nhà ở ngày 21/5/2010 giữa vợ chồng ông Tr với vợ chồng ông T vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 (nay là Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015) “Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không trả được bằng hiện vật

thì phải hoàn trả bằng tiền...bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”; (ii) Tòa án cấp phúc thẩm không buộc Ngân hàng hoàn trả tiền đã nhận của ông T mà buộc vợ chồng ông Tr bồi hoàn cho vợ chồng ông T, trong khi hiện nay vợ chồng ông Tr không còn khả năng trả nợ là không đúng pháp luật và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông T. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng hoàn trả vợ chồng ông T 534.916.000 đồng là đúng nhưng buộc Ngân hàng bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phan T số tiền 238.667.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 87/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn nhà trên diện tích 42,5m² đất, thửa số 400, tờ bản đồ 41, tại địa chỉ X X, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị H. Ngày 30/10/2009, ông Tr, bà H ký Hợp đồng tín dụng số 5206LAV2009 vay Ngân hàng N V – Chi nhánh huyện C, tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Agribank C) 500.000.000 đồng; tài sản thế chấp bảo đảm trả nợ là nhà đất nêu trên của ông Tr, bà H (trước đó ngày 23/10/2009 ông Tr, bà H đã ký với Agribank C hợp đồng thế chấp số 563/09/09, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C ngày 28/10/2009). Vợ chồng ông Tr ngoài vay Agribank C, còn vay vợ chồng ông Phan T (vay 204.000.000 đồng ngày 01/3/2010) và vay bà Vũ Vi V. Bà V khởi kiện đòi nợ vợ chồng ông Tr được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án ngày 05/5/2010 nhưng sau đó hai bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Tòa án nhân dân C ban hành Quyết định số 70/2010/QĐCNSTT ngày 24/5/2010 công nhận vợ chồng ông Tr đồng ý trả bà V 217.000.000 đồng.

[2] Ngày 21/5/2010, vợ chồng ông Tr và vợ chồng ông T xác lập **Giấy sang nhượng nhà ở**, nội dung vợ chồng ông Tr bán cho vợ chồng ông T nhà đất tại X X hiện đang thế chấp tại Agribank C với giá 800.000.000 đồng; vợ chồng ông T có trách nhiệm trả Agribank C thay vợ chồng ông Tr số tiền 534.916.000 đồng (gồm gốc 500.000.000đ, lãi 34.916.000đ) để giải chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông Tr đang thế chấp tại đây. Theo xác nhận của ông Hoàng Kim Luyến (Giám đốc Agribank C) tại **Giấy xác nhận** ngày 21/5/2010 và **Biên bản xác minh** do Tòa án nhân dân huyện lập ngày 02/6/2010 (bút lục 15, 15a) thì “Ngày 21/5/2010 ông Trần Ngọc Tr và ông Phan T có đến NHNN&PTNT huyện C trả số tiền gốc 500.000.000đồng, tiền lãi 34.916.667 đồng cho hợp đồng tín dụng số 5206LAV2009 của ông Trần Ngọc Tr. Số tiền trả nợ do ông Phan T...mua lại căn nhà của ông Trần Ngọc Tr là tài sản thế chấp vay vốn tại Chi nhánh NHNN&PTNT huyện C”, “Ngày 21/5/2010 ông Phan T và bà Nguyễn Thị Ch đã dùng căn nhà và đất của mình tại Đ, thị trấn Q thế chấp cho NHNo&PTNT huyện C vay số tiền gốc 500.000.000 đồng trả nợ thay cho vợ chồng ông Tr bà H để giải chấp tài sản của vợ chồng ông Tr để các bên sang nhượng cho nhau. Sự việc chúng tôi đã có xác nhận để cơ quan chức năng giúp đỡ”.

[3]. Từ [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy vợ chồng ông Tr ngoài vay Agribank C, còn vay vợ chồng ông Phan T và bà V. Trong khi nhà đất tại địa chỉ X X vợ chồng ông Tr đang thế chấp tại Agribank C và bà V đã khởi kiện đòi nợ vợ chồng ông Tr nhưng ngày 21/5/2010 vợ chồng ông Tr ký **Giấy sang nhượng nhà ở**, bán nhà đất này cho vợ chồng ông Phan T; giao dịch mua bán nhà đất chưa có hiệu lực theo quy định của pháp luật thì nhà đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên bán đấu giá thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 70/2010/QĐCNSTT ngày 24/5/2010 của Tòa án nhân dân C trả cho bà V nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất X X theo nội dung **Giấy sang nhượng nhà ở** ngày 21/5/2010 vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật. Về hậu quả vô hiệu của hợp đồng mua bán nhà đất X X, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy căn cứ xác nhận của ông Hoàng Kim L (Giám đốc Agribank C) tại **Giấy xác nhận** ngày 21/5/2010 và **Biên bản xác minh** ngày 02/6/2010 thì có đủ cơ sở xác định: (i) Trong cùng ngày 21/5/2010 vợ chồng ông Phan T thế chấp nhà Đ, thị trấn Q của mình vay Agribank C 500.000.000 đồng và dùng số tiền này trả thay vợ chồng ông Tr số nợ 534.916.000 đồng tại Agribank C, lấy **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** nhà đất X X mà vợ chồng ông Tr đang thế chấp tại Agribank C; (ii) Được Agribank C đồng ý nhận thế chấp nhà Đ để cho vay 500.000.000 đồng thì vợ chồng ông Phan T mới có tiền trả nợ thay vợ chồng ông Tr tại Agribank C, lấy **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** và ký hợp đồng mua nhà đất X X của vợ chồng ông Tr. Như vậy, sự tham gia của Agribank C là điều kiện tiền đề phát sinh giao dịch giữa vợ chồng ông T với vợ chồng Tr; giao dịch giữa vợ chồng ông T với ông Tr vô hiệu ngay từ khi xác lập nên vợ chồng ông T không được nhận căn nhà X X và không được sử dụng khoản vay 500.000.000 đồng mà chuyển lại cho Agribank C “nhận” nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm trả nợ khoản vay 500.000.000 đồng của Agribank C; trong khi theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì “*Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền... bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Agribank hoàn trả vợ chồng ông T số tiền “*đã nhận*” 534.916.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật. Tuy nhiên, giao dịch mua bán nhà X X vô hiệu ngay từ khi xác lập, giao dịch được xác lập trên cơ sở có sự tham gia của vợ chồng ông T, vợ chồng ông Tr và Agribank C nên cả 3 đều có lỗi; còn về thiệt hại thì thấy vợ chồng ông T không bỏ tiền mua nhà mà khoản tiền này vay Agribank C nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại là chênh lệch giữa giá khi mua và giá trị nhà đất theo kết quả định giá theo giá thị trường hiện nay là không đúng mà cần xác định vợ chồng ông Phan T không được sử dụng khoản tiền vay 500.000.000 đồng của Agribank C nhưng đã phải trả lãi cho khoản vay này (hoặc còn phải trả lãi trong trường hợp khoản vay chưa tắt toán) nên đây là thiệt hại về phía vợ chồng ông Phan T, còn phía Agribank thiệt hại là khoản tiền thất thu khi thu hồi khoản nợ mà vợ chồng ông Tr vay khi mà tài sản thế chấp là nhà X X đã bị bán đấu giá thi hành án trả một phần cho bà Vi Thị V.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định “*tại Biên bản xác minh ngày 02/6/2010 thì ông Hoàng Kim L- nguyên giám đốc Ngân hàng Agribank C xác định ngày*

21/5/2010 ông T bà Ch đã dùng căn nhà và đất của mình đi thế chấp để trả nợ thay cho vợ chồng ông Tr bà H để giải chấp tài sản của vợ chồng ông Tr để các bên sang nhượng cho nhau nhưng giữa ba bên không có văn bản thỏa thuận hoặc văn bản đồng ý về việc trả nợ thay của ông T bà Ch mà đây chỉ là lời trình bày của ông L. Theo chứng từ giao dịch thu tiền nợ gốc, lãi vay ngày 21/5/2010 do Ngân hàng cung cấp trong quá trình giải quyết sơ thẩm lần 2 (bl 335, 336, 337) thể hiện ông Nguyễn Ngọc Tr ký xác nhận khách hàng giao dịch; đồng thời tại biên bản giao nhận tài sản tiền vay (bl 338) thể hiện người nhận là ông Tr; đây là tình tiết mới có giá trị chứng minh vợ chồng ông T không phải là người nộp tiền để trả khoản nợ của ông Tr cho Ngân hàng...”, từ đó quyết định buộc vợ chồng ông Tr chịu trách nhiệm trả vợ chồng ông T khoản tiền 534.916.000 đồng là không đúng vì xác nhận của ông Hoàng Kim L ngày 21/5/2010 và ngày 02/6/2010 là trên cương vị “Giám đốc Ngân hàng Agribank C” chứ không phải “Nguyên giám đốc Ngân hàng Agribank C”, còn việc ông Tr ký giấy nộp tiền và ký giấy nhận tài sản bảo đảm là thủ tục đương nhiên vì như vậy mới phù hợp với người đứng tên vay tiền và không đúng với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không đúng quy định của pháp luật như đã phân tích tại các luận điểm nêu trên.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 87/QĐKNĐT-VKS-DS ngày 20/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để hủy bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm lại, buộc Agribank hoàn trả vợ chồng ông T số tiền “đã nhận” 534.916.000 đồng, còn đối với vấn đề lỗi và thiệt hại thì do cả vợ chồng ông T và Agribank C đều có lỗi và đều bị thiệt hại nên cần hòa giải, nếu không hòa giải được thì cần xem xét giải quyết hợp lý, hợp tình không trái quy định của pháp luật;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử phúc thẩm lại;

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA-THẨM PHÁN

Đặng Kim Nhân

