TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 07/2019/DS-PT
Ngày 04-4-2019
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Ông Đặng Minh Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Vân Anh là Thẩm tra viên của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 3 và ngày 04 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 493/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 1251/2019/TB-TA ngày 28 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th; nơi cư trú: Số 79 đường CH, phường HN, quận LC, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Vũ Văn D; nơi cư trú: Tổ 11 khu 4, phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Ông Vũ Hồng Q; nơi cư trú: Tổ ĐK, phường ĐH, quận KA, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị Kim O; nơi cư trú : Tổ 11 khu 4, phường BS, quận KA, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

2. Ngân hàng N; trụ sở: Số 02, đường LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp N: Ông Trịnh Ngọc Kh là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng thành viên).

- *Người kháng cáo*: Ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q là bị đơn.

- *Viện Kiểm sá t kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân qu ận Kiến An , thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà và bị đơn là ông Vũ Văn D là chỗ quan hệ làm ăn . Từ tháng 8 năm 2010 đến ngày 30 tháng 12 năm 2012 bà có cho ông D vay tiền mặt nhiều lần . Tổng số tiền hiện ông D còn nợ bà là : 1.779.100.000 đồng.

Ông Vũ Hồng Q (là em họ ông D) có nhà nghỉ Dung Anh ở tổ 11, phường Bắc Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân quận Kiến An cấp Giấy chứng nhận qu yền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 22 tháng 6 năm 2012 mang tên Vũ Hồng Q. Nhà và đất này đã được ông Vũ Hồng Q thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Hồng Bàng để đảm bảo cho hai khoản vay mà ông Vũ Hồng Q vay của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số : 2111-LAV-2013 00469/HĐTD ngày 30 tháng 8 năm 2013 và Hợp đồng tín dụng số: 2111-LAV-2013 00470/HĐTD ngày 30 tháng 8 năm 2013. Tổng số tiền ông Vũ Hồng Q vay là: 1.800.000.000 đồng. Tính đến ngày 30 tháng 3 năm 2014 ông Vũ Hồng Q còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Hồng Bàng số nợ gốc là : 1.650.000.000 đồng.

Do ông Vũ Văn D không trả được nợ cho bà Nguyễn Thị Th nên ngày 01 tháng 4 năm 2014, giữa bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q có lập biên bản thỏa thuận sau khi bà Nguyễn Thị Th thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ số tiền trên cho Ngân hàng thì toàn bộ tài sản thế chấp sẽ thuộc qu yền sử dụng của bà Nguyễn Thị Th . Bà Nguyễn Thị Th nhận nhà và trực tiếp qu ản lý sử dụng từ 01 tháng 4 năm 2014.

Ngày 08 tháng 12 năm 2014, bà Nguyễn Thị Th , ông Vũ Văn D , ông Vũ Hồng Q lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với nhà nghỉ Dung Anh với giá 3.429.100.000 đồng. Số tiền ông Vũ Văn D vay của bà Nguyễn Thị Th 1.779.100.000 đồng được trừ vào tiền nhà và từ ngày 31 tháng 3 năm 2014 đến ngày 24 tháng 6 năm 2015 bà Th đã trả cho Ngân hàng số tiền là 578.419.210 đồng. Tổng cộng ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D đã nhận của bà Nguyễn Thị Th số tiền là: 2.357.519.210 đồng.

Ngày 01 tháng 6 năm 2015, ông Vũ Hồng Q thay đổi tài sản thế chấp (bà Nguyễn Thị Th không biết nên ngày 24 tháng 6 năm 2015 bà vẫn nộp tiền vào Ngân hàng). Ngày 05 tháng 6 năm 2015, ông Vũ Hồng Q lập Hợp đồng chuyển

nhượng nhà nghỉ Dung Anh cho ông Vũ Văn D và vợ là Hoàng Thị Kim O. Ngày 09 tháng 6 năm 2016, vợ chồng ông Vũ Văn D đã được chỉnh lý sang tên GCNQSDĐ đối với nhà đất tại tổ 11, phường Bắc Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đến tháng 11 năm 2015 vợ chồng ông Vũ Văn D đã đuổi bà Nguyễn Thị Th ra khỏi nhà.

Nay bà Nguyễn Thị Th đề nghị Tòa án:

- Công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 08 tháng 12 năm 2014 được ký kết giữa ba bên là bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q;

- Tại Đơn đề nghị ngày 10 tháng 8 năm 2018 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Th yêu cầu ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q phải trả lãi kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2015 theo lãi suất Ngân hàng;

- Đối với khoản tiền bà Nguyễn Thị Th đầu tư lắp điện ba pha tại nhà nghỉ Dung Anh và mua một số đồ dùng thì tại phiên tòa sơ thẩm bà Thành rút yêu cầu.

Bị đơn,ông Vũ Hồng Q trình bày: Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc mua bán của Hợp đồng ngày 08 tháng 12 năm 2014, ông đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ và quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Th và ông Vũ Văn D. Nhưng khoảng 5 tháng sau mới có tranh chấp giữa ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th làm ông có liên quan là hoàn toàn không có cơ sở, nếu có tranh chấp thì phải xảy ra tại thời điểm ông và ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị Th mua bán ngôi nhà đó. Việc mua bán ông đã tuân thủ theo quy trình pháp luật, ông đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Bị đơn, ông Vũ Văn D trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Th có quan hệ ngoài xã hội, trong quá trình làm ăn ông có vay tiền của bà Nguyễn Thị Th nhiều lần và ông đã trả cho bà Nguyễn Thị Th đến nay ông còn nợ lại là : 1.779.100.000 đồng. Số tiền này ông vẫn đang thực hiện trả nợ. Ông đã thực hiện trả nợ nhà nghỉ Dung Anh mà ông được ông Vũ Hồng Q ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01 tháng 8 năm 2012, mục đích là ông trả nợ cho bà Nguyễn Thị Th. Số tiền trên giữa ông và bà Nguyễn Thị Th cũng chưa chốt lại với nhau. Thời gian bà Nguyễn Thị Th kinh doanh nhà nghỉ đã thu tiền từ ngày 01 tháng 4 năm 2014 đến ngày 03 tháng 11 năm 2015, đây là số tiền giữa ông và bà Nguyễn Thị Th giao dịch dân sự tự nguyện. Việc bà Nguyễn Thị Th có trả nợ vào Ngân hàng một số tiền theo thỏa thuận ba bên giữa ông và bà Nguyễn Thị Th , ông Vũ Hồng Q là hoàn toàn tự nguyện theo quyền lợi và nghĩa vụ của mỗi bên được ký vào ngày 01 tháng 4 năm 2014. Vì bà Nguyễn Thị Th muốn mua ngôi nhà của ông Vũ Hồng Q đang thế chấp Ngân hàng nên bà Nguyễn Thị Th tự nguyện nộp tiền trả vào Ngân hàng cho ông Vũ Hồng Q, đến khi ông Vũ Hồng Q thực hiện quyền lợi thì bà Nguyễn Thị Th không thực hiện để ông thực hiện là do lỗi của bà Nguyễn Thị Th. Còn việc bà Nguyễn Thị Th đòi ông số tiền đã trả vào Ngân hàng là không đúng vì bà Nguyễn Thị Th tự nguyện trả, giữa ông và ông Vũ Hồng Q, bà Nguyễn Thị Th không có thỏa thuận nào cả. Số tiền 1.779.100.000 đồng bà Nguyễn Thị Th có ghép vào hợp đồng mua bán nhà là chưa xác thực vì ông đã trả và đang trả đến ngày 03 tháng 11 năm 2015, nhưng chưa chốt lại với nhau nên số tiền trong hợp đồng là không có

thật. Hợp đồng mua bán giữa ông, ông Vũ Hồng Q và bà Nguyễn Thị Th thì phần viết chữ bút bi màu đỏ là chữ viết của ông và chữ viết ngày 30 tháng 8 năm 2018 là chữ viết của bà Nguyễn Thị Th. Quan điểm của ông là Hợp đồng mua bán trên chưa đúng theo quy trình của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Người có qu yền lợi nghĩa vụ liên qu an, Bà Hoàng Thị Kim O trình bày: Thống nhất với quan điểm của ông Vũ Văn D.

Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117; khoản 3 Điều 119; khoản 3 Điều 318; khoản 8 Điều 320; khoản 1 Điều 413 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào khoản điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án;

Xử: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 08 tháng 12 năm 2014 được ký kết giữa ông Vũ Hồng Q và ông Vũ Văn D (Bên bán); bà Nguyễn Thị Th (Bên mua) bị vô hiệu toàn bộ.

Các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cụ thể buộc ông Vũ Văn D phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền là: 1.779.100.000 đồng; ông Vũ Hồng Q phải hoàn trả cho bà Th số tiền là: 578.419.210 đồng; đối với quyền sử dụng 221,51m^2 đất cùng toàn bộ vật kiến trúc được xây dựng trên thửa đất số 21-01, tờ bản đồ số 303592-8-12 gồm 01 ngôi nhà 03 tầng và đất tại tổ dân phố số 11, phường Bắc Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH 319368, số vào sổ cấp GCN: CH 00061/BS ngày 22 tháng 6 năm 2012 mang tên Vũ Hồng Q) đã được sang tên cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị Kim O vào ngày 09 tháng 6 năm 2015, bà Nguyễn Thị Th không có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Vũ Hồng Q.

Kiến nghị đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam để xem xét thực hiện theo đúng quy định về cho vay, thế chấp đối với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bắc Hải Phòng.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Th phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010308 ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An.

Ông Vũ Văn D phải nộp 65.373.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Hồng Q phải nộp 27.136.768 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ông Vũ Hồng Q kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm tuyên hủy phần buộc ông Vũ Hồng Q phải trả cho bà Nguyễn Thị Th 578.419.210 đồng và phải chịu án phí là 27.136.768 đồng.

- Ông Vũ Văn D bà Hoàng Thị Kim O kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm tuyên hủy phần buộc ông Vũ Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị Th 1.779.100.000 đồng và phải chịu án phí là 65.373.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Th phải trả cho ông Vũ Văn D 300.000.000 đồng là số tiền bà Nguyễn Thị Th thu được từ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ Dung Anh kể từ ngày 28 tháng 6 năm 2015 đến ngày 03 tháng 11 năm 2015 là thời điểm ông Vũ Văn D bà Hoàng Thị Kim O được sử hữu nhà nghỉ Dung Anh.

- Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKSKA-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 đề nghị hủy bản án nêu trên để xét xử sơ thẩm lại với các lý do:

+ Số tiền 1.779.100.000 đồng là tiền ông Vũ Văn D nợ bà Nguyễn Thị Th chứ không phải tiền mua bán nhà, ông Vũ Hồng Q là chủ sở hữu ngôi nhà không được nhận số tiền này. Bản án sơ thẩm tuyên ông Vũ Văn D phải trả lại bà Nguyễn Thị Th khoản tiền này là không có căn cứ.

+ Số tiền 1.779.100.000 đồng không thuộc phạm vi xét xử trong vụ án này, ông Vũ Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Tòa án không xem xét định giá tài sản để xác định thiệt hại. Tòa án xác định không có thiệt hại là không chính xác.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Vũ Văn D trình bày: Ông thừa nhận có vay của bà Nguyễn Thị Th tính đến ngày 30 tháng 12 năm 2012 số tiền là 1.779.100.000 đồng. Nhưng sau đó ông đã tiếp tục trả nợ bà Nguyễn Thị Th. Số tiền ông đã trả cho bà Nguyễn Thị Th đã vượt quá 1.779.100.000 đồng khoảng 300.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm do ông chưa tìm được tài liệu nên ông không xuất trình được, nay ông đã tìm được nên ông xuất trình tài liệu cho Tòa án để Tòa án xem xét.

Bà Nguyễn Thị Th trình bày: Theo Giấy vay tiền ngày 30 tháng 12 năm 2012 thì ông Vũ Văn D vay bà tổng số tiền là 1.984.000.000 đồng, sau đó đã trả được 263.600.000 đồng nhưng ngày 07 tháng 3 năm 2013 lại vay thêm 58.700.000 đồng nên tổng số tiền ông Vũ Văn D còn vay là 1.779.100.000 đồng. Từ đó ông Vũ Văn D chưa trả thêm lần nào. Việc ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q thỏa thuận chuyển nhượng nhà nghỉ Dung Anh cho bà là do ông Vũ Văn D không trả được nợ cho bà, vì vậy số tiền ông Vũ Văn D nợ bà mới được trừ vào tiền mua bán nhà. Bà đề nghị định giá nhà để xem xét lại thiệt hại cho bà.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An . Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản á n sơ thẩm , do: Khoản tiền 1.779.100.000 đồng là tiền vay riêng của ông Vũ Văn D với bà Nguyễn Thị Th không phải là tiền mua bán nhà . Bản án sơ thẩm tuyên ông Vũ Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị Th là không đúng qu y định của ph áp luật từ đó dẫn đến xác định ông Vũ Văn D phải chịu án phí dân sự cơ thẩm là không chính xác . Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản để có căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường của mỗi bên mà đã xác định không có thiệt hại là không đúng với qu y định của pháp luật.

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm qu yền giải quyết: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng qu yền sử dụng đất và sở hữu nhà", theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về xác định tư cách đương sự: Bản án sơ thẩm xác định ông Cao Ngọc Hà là người đại diện theo ủy qu yền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam là chưa đúng vì theo Giấy ủy qu yền số 783/QĐ-NHN$_o$BHP-KTNB(PC) ngày 04 tháng 7 năm 2018 thì ông Cao Ngọc Hà chỉ được ủy qu yền tham gia buổi làm việc ngày 05 tháng 7 năm 2018.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự ông Vũ Hồng Q, bà Hoàng Thị Kim O vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt . Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam vắng mặt nhưng do Ngân hàng không có kháng cáo và cũng không có quyền lợi nghĩa vụ liên qu an đến việc kháng cáo nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Vũ Hồng Q, bà Hoàng Thị Kim O và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Bản án sơ thẩm xác định ông Cao Ngọc Hà là người đại diện theo ủy qu yền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nô ng thôn Việt Nam là chưa đúng vì theo Giấy ủy quyền số 783/QĐ-NHN$_o$BHP-KTNB(PC) ngày 04 tháng 7 năm 2018 thì ông Cao Ngọc Hà chỉ được ủy quyền tham gia buổi làm việc ngày 05 tháng 7 năm 2018.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng qu yền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày ngày 08 tháng 12 năm 2014 giữa ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th: Về hình thức : Hợp đồng không được công chứng , chứng thực theo qu y định tại khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung : Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì nhà đất đang được ông Vũ Hồng Q thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam để đảm bảo cho hai k hoản vay mà ông Q vay của Ngân hàng nhưng không có ý kiến của Ngân hàng là vi phạm khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Từ phân tích trên thì Hợp đồng chuyển nhượng qu yền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày ng ày 08 tháng 12 năm 2014 giữa ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu.

[5] Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

[5.1] Đối với nhà đất tại tổ 11, phường Bắc Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng ông Vũ Hồng Q đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn D và vợ chồng ông Vũ Văn D đã chỉnh lý sang tên , ông Vũ Văn D đã tự lấy lại từ bà Nguyễn Thị Th.

[5.2] Đối với khoản tiền 578.419.210 đồng: Trên cơ sở Biên bản thỏa thuận ngày 01 tháng 4 năm 2014 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08 tháng 12 năm 2014 giữa ba bên ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th thì từ ngày 31 tháng 3 năm 2014 đến ngày 24 tháng 6 năm 2015 bà Nguyễn Thị Th trả vào Ngân hàng số tiền 578.419.210 đồng để trừ nợ cho Hợp đồng tín dụng 2111-LAV-2013 00469/HĐTD ngày 30 tháng 8 năm 2013 và Hợp đồng tín dụng số: 2111-LAV-2013 00470/HĐTD ngày 30 tháng 8 năm 2013, hai hợp đồng tín dụng này đứng tên ông Vũ Hồng Q. Ông Vũ Hồng Q cũng đã bàn giao nhà đất tại tổ 11, phường Bắc Sơn, quận Kiến An cho bà Nguyễn Thị Th và đồng ý nhận tiền bằng hình thức bà Thành nộp tiền vào Ngân hàng để trừ nợ . Như vậy ông Vũ Hồng Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th khoản tiền này.

[5.3] Đối với khoản tiền 1.779.100.000 đồng: Đây là khoản tiền ông Vũ Văn D vay của bà Nguyễn Thị Th từ trước khi ký kết hợp đồng. Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08 tháng 12 năm 2014 giữa ba bên ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th quy định phương thức thanh toán thì có thỏa thuận 1.779.100.000 đồng này là số tiền bên bán nhận của bên mua đợ t một. Như vậy, bằng thỏa thuận này thì các bên đã thống nhất khoản tiền ông Vũ Văn D nợ bà Nguyễn Thị Th được chuyển thành tiền mua bán nhà đất , ông Vũ Hồng Q cũng là người ký vào hợp đồng như vậy về ý chí ông Vũ Hồng Q đồng ý trừ khoản nợ của ông Vũ Văn D vào tiền nhà . Và như vậy ông Vũ Văn D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th khoản tiền này.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[6.1] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệ u: Cả bên mua và bên bán đều biết nhà nghỉ Dung Anh đang được ông Vũ Hồng Q thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho hai khoản vay của ông Vũ Hồng Q nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng mà không có ý kiến của Ngân hàng nên cả hai bên cùng có lỗi . Tuy nhiên, theo hợp đồng mua bán và bản cam kết giữa ba bên thì không quy định thời hạn bà Nguyễn Thị Th phải trả cho Ngân hàng mà chỉ thỏa thuận bà Nguyễn Thị Th cam kết trả khoản nợ của ông Vũ Hồng Q cho Ngân hàng, sau khi trả xong thì toàn bộ tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Th và khi bà Nguyễn Thị Th vẫn đang thực hiện trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán thì ông Vũ Hồng Q và ông Vũ Văn D đã tự ý thay đổi tài sản thế chấp như vậy là do ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q tự chấm dứt hợp đồng, Bản án sơ thẩm đánh giá mức độ lỗi hai bên ngang nhau là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Th.

[6.2] Về thiệt hại: Lúc đầu bà Nguyễn Thị Th có yêu cầu bồi thường các tài sản đã lắp đặt thêm cho nhà nghỉ nhưng sau đó đã rút yêu cầu , Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã ra Quyết định thành lập Hội đồng định giá nhưng do bà Nguyễn Thị Th rút yêu cầu bồi thường trị giá các tài sản đã lắp đặt thêm cho nhà nghỉ nên Tòa án sơ thẩm không tiến hành định giá nữa . Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Nghị qu yết

01/2003/NQHĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 14 tháng 7 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại là chênh lệch trị giá tài sản tại thời điểm mua bán và thời điểm xét xử, khoản tiền mà bên mua đầu tư cải tạo sửa chữa làm tăng giá trị tài sản, khoản tiền mà bên bán bỏ ra để sửa chữa khôi phục lại tình trạng ban đầu của tài sản do bên mua đã tháo rỡ làm hư hỏng. Do vậy, mặc dù bà Nguyễn Thị Th không yêu cầu bồi thường các tài sản đã lắp đặt thêm cho nhà nghỉ nhưng vẫn phải định giá tài sản tranh chấp để xác định chênh lệch trị giá tài sản tại thời điểm mua bán và thời điểm xét xử để làm căn cứ tính thiệt hại. Bản án sơ thẩm đánh giá lỗi mỗi bên 50/50 và xác định không có thiệt hại là chưa chính xác, chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[6.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xuất trình thêm nhiều tài liệu trong đó có tài liệu thể hiện sau khi được ông Vũ Hồng Q chuyển nhượng và được chỉnh lý sang tên GCNQSDĐ đối với nhà đất tại tổ 11, phường Bắc Sơn, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng thì ngày 23 tháng 10 năm 2015 vợ chồng ông Vũ Văn D đã thế chấp nhà đất trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn-Hà Nội để vay tiền với thời hạn 101 tháng tính từ ngày 27 tháng 10 năm 2015 đến ngày 26 tháng 3 năm 2024. Như vậy, tại thời điểm thụ lý giải quyết vụ án (ngày 04 tháng 01 năm 2018) thì ngôi nhà trên đang được ông Vũ Văn D thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn-Hà Nội, do vậy cần đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn-Hà Nội tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Th cũng yêu cầu định giá tài sản để đảm bảo cho quyền lợi của bà. Do có nhiều tình tiết và chứng cứ mới mà tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự mới xuất trình và yêu cầu do vậy để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự cần phải giải quyết lại vụ án từ đầu.

[7] Từ phân tích trên, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An, không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn D, bà Hoàng Thị Kim O và ông Vũ Hồng Q. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Kiến An, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Kiến An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại khi giải quyết lại vụ án. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Kiến An, không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn D, bà Hoàng Thị Kim O và ông Vũ Hồng Q.

Hủy Bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Kiến An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm : Ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q không phải chịu án phí dân sự phú c thẩm. Hoàn trả cho ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0010281 ngày 30 tháng 10 năm 2018 và Biên lai số 0010268 ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Kiến An.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận Kiến An;
- Chi cục THADS quận Kiến An;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thu Hương