

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 153/2020/DS-PT.

Ngày: 08 – 9 – 2020.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà*”.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Bằng

2. Ông Trần Anh Tuấn

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 110/2020/TLDS-PT ngày 22/5/2020: về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2019/DS-PT ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị hủy.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2020/TLPT-DS ngày 22/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2020/QĐ-HPT ngày 10/8/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 750/2020/TB-TA ngày 24/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan T, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Trần Ngọc I, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; (Có mặt)

Địa chỉ: Đường N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Chi cục thi hành án dân sự huyện C; địa chỉ: Đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T – Chức vụ: Chi cục phó Chi cục thi hành án dân sự huyện C (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Quý L, sinh năm 1963 và bà Vũ Thị Bích N, sinh năm 1968; địa chỉ: Đường X, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Bà Vũ Vi V, sinh năm 1975; địa chỉ: Đường L, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 32 Điện Biên Phủ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Phan T; địa chỉ: Đường Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Ngân hàng N;

Địa chỉ: Đường L, P. T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Kim Thanh Ty – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ: Đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Bùi Kim Thanh T ủy quyền cho: ông Trịnh Xuân T – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng N huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Dương Thanh M, công ty Luật L – Chi nhánh miền Nam.

Địa chỉ: đường M, phường A, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ngân hàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Phan T trình bày:***

Ngày 21/5/2010 ông bà mua của vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H căn nhà số 70 đường X, thị trấn Q, huyện C tọa lạc trên thửa đất có diện tích 42,5m², thửa số 400, tờ bản đồ số 41 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 663492 ngày 28/9/2009; Hai bên thỏa thuận với giá là 800.000.000 đồng, việc mua bán được lập thành hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông bà đã trả cho vợ chồng ông I, bà H tổng số tiền là 747.420.000 đồng thông qua việc trả nợ thay cho vợ chồng ông I, bà H tại Ngân hàng N số tiền là 534.916.000 đồng và trừ khoản nợ mà ông I, bà H còn nợ ông bà với số tiền là 212.504.000 đồng. Sau khi trả tiền, vợ chồng ông bà cùng vợ ông I, bà H thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng, Tuy nhiên căn nhà số 70 Đường X, thị trấn Q, huyện C đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện C áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án theo Quyết định số 05/QĐ-THA ngày 24/5/2010 nên việc công chứng không thực hiện được. Do hợp đồng mua bán nhà nói trên không thực hiện được nên ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc ông I, bà H phải trả lại cho ông bà số tiền mua nhà là 747.420.000 đồng, đồng thời yêu cầu ông I bà H phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho ông bà theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2013/DSST ngày 05/4/2013 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã tuyên: Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Phan T với ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu, buộc vợ chồng ông I trả lại cho vợ chồng ông Phan T số tiền 747.420.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm vợ chồng ông T kháng cáo, Tại bản án dân sự phúc thẩm số 105/2013/DSPT ngày 17/7/2013 của

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tuyên: Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, ông Phan T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngày 17/8/2013 ông Phan T có đơn khiếu nại, tại Quyết định giám đốc thẩm số 125/2017/DS- GĐT ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Ngày 27/02/2018 ông Phan T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông I, bà H trả cho ông T số tiền nợ gốc là 212.000.000 đồng và tiền lãi suất là 350.000.000 đồng, buộc Chi cục thi hành án dân sự huyện C bồi thường số tiền 2.336.000.000 đồng, buộc Chi nhánh Ngân hàng N huyện C trả số tiền 1.534.916.667 đồng (trong đó tiền gốc 534.916.667 đồng và tiền lãi suất 1.000.000.0000 đồng).

Ngày 29/5/2018 ông T có đơn thay đổi nội dung khởi kiện như sau: Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70 Đường X, thị trấn Q, huyện C giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông I bà H là vô hiệu; buộc vợ chồng ông I bà H trả cho ông T số tiền nợ gốc là 204.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định; buộc Chi cục thi hành án dân sự huyện C bồi thường số tiền 2.336.000.000 đồng, buộc Chi nhánh Ngân hàng N huyện C trả số tiền 1.534.916.667 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Ngọc I và bà Nguyễn Thị H trình bày:** Ông bà thừa nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng cho tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 vì hợp đồng mua bán này là tự nguyện, được hai bên xác lập trước khi có Quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án số 05/QĐ-THA ngày 24/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

*** Quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Chi cục thi hành án dân sự huyện C trình bày:**

Ngày 24/5/2010, Chi cục thi hành án dân sự huyện C nhận được đơn yêu cầu thi hành án 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 Cư M'gar, người phải thi hành án số tiền 217.000.000 đồng và lãi suất chậm trả. Gửi kèm đơn yêu cầu, bà V còn gửi đơn yêu cầu áp dụng biện pháp bảo đảm. Ngày 24/5/2010 Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện C ra Quyết định thi hành án số 502/QĐ-THA, giao cho Chấp hành viên tổ chức thi hành. Cùng ngày, Chấp hành viên đã ra Quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm số 05/QĐ-THA tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là thửa đất số 400, tờ bản đồ số 41, diện tích 42,5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với ông I bà H. Hết thời hạn áp dụng biện pháp bảo đảm, Chấp hành viên đã ra Quyết định kê biên tài sản số 17/QĐ-THA ngày 09/6/2010. Mọi thủ tục đều được niêm yết công khai theo quy định.

Ngày 21/6/2010, ông I cho biết đã chuyển nhượng cho ông T, bà C căn nhà và đất nêu trên, đã được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar công nhận bằng Quyết định số 75/2010/QĐST-DS ngày 10/6/2010.

Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã kiến nghị xem xét lại Quyết định số 75/2010/QĐST-DS ngày 10/6/2010 nêu trên. Ngày 28/4/2011, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã hủy Quyết định trên. Do vậy, Chấp hành viên Chi cục thi hành án tiếp tục thực hiện việc kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông I, bà H để đảm bảo thi hành các bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N trình bày:** Ngân hàng không đồng ý trả cho nguyên đơn theo yêu cầu khởi kiện, bởi vì mọi giao dịch cũng như tất toán khoản vay giữa Ngân hàng với ông I bà H đều do ông I ký xác nhận, việc ông Hoàng Kim L là nguyên giám đốc Ngân hàng N chi nhánh C ký xác nhận số tiền mà vợ chồng ông I trả cho Ngân hàng vào ngày 21/5/2010 là không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng người liên quan ông Nguyễn Quý L, bà Vũ Thị Bích N trình bày:** Ông bà là người đang sử dụng căn nhà tại số 70 Đường X, thị trấn Q, huyện C và ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Quá trình tham gia tố tụng người liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:** Bà thống nhất với quan điểm trình bày của chồng bà là ông Phan T.

*** Quá trình tham gia tố tụng người liên quan bà Vũ Vi Vừ chối tham gia tố tụng.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 144, 227, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 121, 122, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan T, bà Nguyễn Thị C.

1/ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70 Đường X, thị trấn Q, huyện C cùng quyền sử dụng thửa đất số 400, tờ bản đồ số 41 ở 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 Ủy ban nhân dân huyện C giữa vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C tổng số tiền 685.631.000 đồng (trong đó tiền gốc 204.000.000 đồng và tiền lãi suất 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 N trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C tổng số tiền 773.583.000 đồng (trong đó 534.916.000 đồng là tiền thu không có căn cứ pháp luật và 238.667.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

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

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/01/2019 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar.

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. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên xử:

[1] Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70 đường Đường X tại thị trấn 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 C với vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C 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 C 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 C 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 Giám đốc thẩm số 15/2020/DS-GĐT ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã 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; 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;

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người kháng cáo là Ngân hàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm, ý kiến của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng Luật sư Dương Thanh M trình bày:

- Ngân hàng đã thực hiện thu nợ và giải chấp theo đúng quy định của pháp luật, là giao dịch hợp pháp nên không phải hoàn trả lại số nợ đã thu. Việc thanh toán và thu nợ trực tiếp từ bên vay là ông Trần Ngọc I, không phải từ ông T. Việc cấp giám đốc thẩm cho rằng khoản tiền thanh toán nợ 534.916.000 đồng là số tiền ngân hàng N “*chiếm hữu không có căn cứ pháp luật*” là không có cơ sở, bởi không chỉ là chiếm hữu, mà trong trường hợp này, Ngân hàng có đầy đủ quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tức đầy đủ quyền năng để sở hữu số tiền thu nợ hợp pháp này.

- Ngân hàng cho ông T vay và việc ông T dùng tiền vay để thanh toán cho ông I tiền mua nhà 70 Đường X là ý chí của ông T, đồng thời tiền mua này được dùng thanh toán nợ của ông I tại ngân hàng N cũng là ý chí và sự thoả thuận của các bên. Trong trường hợp này ông T và ông I quyết định và phải chịu trách nhiệm đối với quyết định của mình nên không thể khẳng định “*sự tham gia của ngân hàng N là điều kiện tiên đề phát sinh giao dịch giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông I*”

- Ngân hàng không có lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng căn nhà giữa ông T bà C với ông I, bà H vô hiệu. Việc ông T bà C và ông I, bà H không công chứng được Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 70 Đường X là rủi ro mà các bên phải tự chịu trách nhiệm, sau khi khoản nợ đã được tất toán, tài sản thế chấp đã được giải phóng và loại trừ trách nhiệm liên quan của Ngân hàng.

Luật sư đề nghị **sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của TAND huyện Cư M’gar theo hướng:** Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N; Công nhận việc thanh toán và thu nợ của ngân hàng là hợp pháp, ngân hàng không phải hoàn trả lại số tiền 534.916.000 đồng đã thu nợ; Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại của Nguyên đơn đối với ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đồng ý với quan điểm tranh luận của luật sư và không bổ sung gì thêm; Các đương sự không có tranh luận gì thêm, vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu của mình

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Ngân

hàng N, sửa Bản án sơ thẩm số 06/2018 /DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng N được nộp trong thời hạn luật định, đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định cho nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Xét kháng cáo của Ngân hàng N về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng, thì thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho các đương sự trong vụ án theo quy định tại các Điều 171, 172, 173, 174 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng N về phần thủ tục tố tụng tổng đạt văn bản là không có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phan T thì ông T khởi kiện yêu cầu Ngân hàng N - Chi nhánh N huyện C trả số tiền 1.534.916.667 đồng, tuy nhiên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, phát sinh tranh chấp giữa ông Phan T, bà Nguyễn Thị C với ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H; cho nên cần phải xác định Chi nhánh Ngân hàng N huyện C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn nhà trên diện tích 42,5m² đất, thửa số 400, tờ bản đồ 41, tại địa chỉ 70 Đường X, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H. Ngày 28/10/2009, ông I, bà H đã đăng ký thế chấp căn nhà này cho ngân hàng để ngày 30/10/2009 ký Hợp đồng tín dụng số 5206LAV2009 vay Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C, tỉnh Đắk Lắk số tiền 500.000.000đồng. Ngoài ra, Vợ chồng ông I còn vay vợ chồng ông Phan T số tiền 204.000.000 đồng vào ngày 01/3/2010; vay của bà Vũ Vi V đã được Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết theo Quyết định số 70/2010/QĐCNSTT ngày 24/5/2010 công nhận vợ chồng ông I còn nợ bà V số tiền là 217.000.000 đồng.

[2.2] Ngày 21/5/2010, vợ chồng ông I và vợ chồng ông T xác lập **Giấy sang nhượng nhà ở**, nội dung vợ chồng ông I bán cho vợ chồng ông T nhà đất tại 70 Đường X hiện đang thế chấp tại ngân hàng N với giá 800.000.000 đồng. *vợ chồng ông T có trách nhiệm trả* ngân hàng N *thay vợ chồng ông I 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 I đang thế chấp tại Ngân hàng. Theo xác nhận của ông Hoàng Kim L (Giám đốc ngân hàng N huyện 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 I và ông Phan T có đến ngân hàng N 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 I. Số tiền trả nợ do ông Phan T...mua lại căn nhà của ông Trần Ngọc I là tài sản thế chấp vay vốn tại Chi nhánh ngân hàng N huyện C”; “ngày 21/5/2010 ông Phan T và bà Nguyễn Thị C đã dùng căn nhà và đất của mình tại 32 Điện Biên Phủ, thị trấn Q thế chấp cho ngân hàng N huyện C vay số tiền gốc 500.000.000đ trả nợ thay cho vợ chồng ông I bà H để giải chấp tài sản của vợ chồng ông I để các bên sang nhượng cho nhau. Sự việc chúng tôi đã có xác nhận để cơ quan chức năng giúp đỡ.”

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy vợ chồng ông I ngoài vay ngân hàng N, còn vay vợ chồng ông Phan T và bà V. Trong khi nhà đất tại địa chỉ 70 Đường X vợ chồng ông I đang thế chấp tại ngân hàng N huyện C và bà V đã khởi kiện đòi nợ vợ chồng ông I đã có hiệu lực pháp luật nhưng ngày 21/5/2010 vợ chồng ông I 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 huyện Cư M’gar trả cho bà V nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất 70 Đường X theo nội dung **Giấy sang nhượng nhà ở** ngày 21/5/2010 bị vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật.

[3] Về hậu quả vô hiệu của hợp đồng mua bán nhà đất 70 Đường X, xét thấy căn cứ xác nhận của ông Hoàng Kim L (Giám đốc chi nhánh ngân hàng N huyện C tại thời điểm các bên giao dịch) tại **Giấy xác nhận** ngày 21/5/2010 và **Biên bản xác minh** ngày 02/6/2010 thì có đủ cơ sở xác định: Trong cùng ngày 21/5/2010 vợ chồng ông Phan T đã thế chấp căn nhà 32 đường Đ, thị trấn Q của mình và được ngân hàng N huyện C đồng ý cho vay số tiền 500.000.000 đồng và dùng số tiền này trả thay vợ chồng ông I số nợ 534.916.000 đồng tại ngân hàng N huyện C, lấy **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** nhà đất 70 Đường X mà vợ chồng ông I đang thế chấp tại ngân hàng N huyện C để thực hiện giao dịch sang nhượng nhà ở cho vợ chồng ông T. Như vậy, sự tham gia của ngân hàng N huyện C là điều kiện tiền đề phát sinh giao dịch giữa vợ chồng ông T với vợ chồng I. Giao dịch giữa vợ chồng ông T với ông I vô hiệu ngay từ khi xác lập nên vợ chồng ông T không được nhận căn nhà 70 Đường X và không được sử dụng khoản vay 500.000.000 đồng mà chuyển lại cho Ngân hàng N huyện C “nhận”; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng N hoàn trả cho vợ chồng ông T số tiền “đã nhận” 534.916.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật. Về yêu cầu của ông T đòi ngân hàng N huyện C bồi thường thiệt hại là không phù hợp. Vì ngân hàng N huyện C đã thiệt hại khoản tiền do tài sản thế chấp căn nhà 70 Đường X của ông I, bà H đã bị bán đấu giá thi hành án trả nợ cho bà Vũ Vi V. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường thiệt hại:

Giao dịch mua bán nhà 70 Đường 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 I và ngân hàng N huyện C nên cần xác định cả 3 bên đều có lỗi;

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ phải trả lại tiền của ngân hàng N huyện C nên ngân hàng N huyện C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 534.916.000 đồng là: 20.000.000đ + (134.916.000đ x 4%) = 25.397.000 đồng (làm tròn).

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị thì Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng Điều 124, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 12, 26, 28 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Ngân hàng N.

[1] Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số 70 Đường X, thị trấn Q, huyện C cùng quyền sử dụng thửa đất số 400, tờ bản đồ số 41 ở 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 Ủy ban nhân dân huyện C giữa vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc I, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C tổng số tiền 685.631.000 đồng (trong đó tiền gốc 204.000.000 đồng và tiền lãi suất tính từ ngày 01/3/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 242.964.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 238.667.000 đồng).

Buộc Ngân hàng N trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị C số tiền 534.916.000 đồng (Năm trăm ba mươi tư triệu, chín trăm mười sáu nghìn đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

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

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.397.000 đồng.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010250 ngày 08/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện C
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết