

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 94/2019/DS-PT.

Ngày: 30-5-2019.

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 ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Y Thông Kbuôr

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Tấn Đức

2. Ông Hoàng Kim Khánh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Hiếu- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 05 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 56/2019/TLPT-DS ngày 19/02/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2019/QĐ-PT ngày 18/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2019/QĐ-PT ngày 16/5/2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phan T; địa chỉ: Số X Đường Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đăk Lăk (có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Trần Ngọc TR và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Số Z Đường N1, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đăk Lăk (đều vắng mặt).

2.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện C; địa chỉ: Số Y Đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Quốc T1 – Chức vụ: Chi cục phó Chi cục thi hành án dân sự huyện C (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Quý L và bà Vũ Thị Bích N ; địa chỉ: Số X Đường V, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đăk Lăk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Vũ Vi V; địa chỉ: Số A Đường L, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị CH; địa chỉ: Số X Đường Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

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

3.4. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; địa chỉ: Z Đường L, phường TB, quận B, thành phố Hà Nội.

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

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Bùi Kim Thanh TH – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số N Đường H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Bà Bùi Kim Thanh TH ủy quyền cho:* Ông Trịnh Xuân T2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng:* Ông Trần Minh TH1 – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Lục M; địa chỉ: Đường K, phường G, quận X, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**4. Người kháng cáo:** Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh C.

## 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 vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H căn nhà số X Đường V, thị trấn Q, huyện C tọa lạc trên thửa đất có diện tích 42,5m<sup>2</sup>, thửa số 400, tờ bản đồ số 41 và 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, vợ chồng ông bà đã trả cho vợ chồng ông TR, bà H tổng số tiền là 747.420.000 đồng thông qua việc trả nợ thay cho vợ chồng ông TR, bà H tại Chi nhánh Ngân hàng NN & PTNT huyện C với số tiền là 534.916.000 đồng và trừ khoản nợ mà vợ chồng ông TR, bà H còn nợ ông bà với số tiền là 212.504.000 đồng. Sau khi trả tiền mua nhà, vợ chồng ông bà cùng vợ ông TR, bà H thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng, tuy nhiên căn nhà số X Đường V, thị trấn Q, huyện C đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện

Cấp 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 vợ chồng 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 vợ chồng ông TR, bà H phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền mua nhà là 747.420.000 đồng, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông TR 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 vợ chồng ông Phan T với vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu, buộc vợ chồng ông TR 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 CH 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 TR 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 NN & PTNT 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 X Đường V, thị trấn Q, huyện C giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông TR bà H là vô hiệu; buộc vợ chồng ông TR 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 NN & PTNT 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 TR và bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vợ chồng ông bà thừa nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Nay vợ chồng 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

nguyên, 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 42,5m<sup>2</sup> cùng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với ông TR 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 TR cho biết ông bà đã chuyển nhượng cho ông T bà CH 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 TR 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 nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam 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 TR bà H đều do ông TR ký xác nhận, việc ông Hoàng Kim L là nguyên giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh C ký xác nhận số tiền mà vợ chồng ông TR 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 X Đường V, 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 CH 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 V từ 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 M'gar 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 Chiền.

1/ Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số X Đường V, 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 42,5m<sup>2</sup> 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 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 cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH 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 NN & PT NT Việt Nam trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH 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 CH đối với Chi cục Thi hành án dân sự huyện C 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.

3/ Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 0014742 ngày 18/4/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H phải chịu 31.425.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH số tiền lệ phí chi phí định giá tài sản là 1.000.000 đồng theo phiếu thu số 14 ngày 14/6/2011 và phiếu thu ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

- Chi nhánh Ngân hàng NN & PT NT Việt Nam phải chịu 34.943.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và phải trả lại cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH số tiền lệ phí chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng theo phiếu thu số 14 ngày 14/6/2011 và phiếu thu ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn 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 NN&PTNT Việt Nam 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 phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án là không có cơ sở pháp lý, bởi lẽ: Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án là Giấy sang nhượng nhà ở và Giấy xác nhận ngày 21/5/2010 không có cơ sở chứng minh ông T trực tiếp trả tiền cho Chi nhánh Ngân hàng C; ngoài ra, không có tài liệu nào thể hiện Chi nhánh Ngân hàng C liên quan đến hợp đồng mua bán nhà giữa ông TR với ông T và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T. Giấy sang nhượng nhà ở ngày 21/5/2010 giữa ông TR với ông T phải được lập sau thời điểm Chi nhánh Ngân hàng C giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông TR thì mới đúng quy định pháp luật; đồng thời, trước khi bị cơ quan thi hành án cưỡng chế thu hồi thì các bên có đủ thời gian thực hiện nghĩa vụ công chứng, chứng thực nhưng các bên không thực hiện. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng mua bán nhà giữa ông TR với ông T vô hiệu là do ông TR và ông T, không phải lỗi của Ngân hàng; tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá chứng cứ khách quan mà chỉ dựa vào lời khai của ông TR, ông T để nhận định Ngân hàng có phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, buộc Ngân hàng trả tiền và bồi thường cho ông T là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm tố tụng về việc gửi, tổng đạt các văn bản đối với Ngân hàng, cụ thể: Ngày 28/12/2018

vụ án được đưa ra xét xử sơ thẩm nhưng đến ngày 15/01/2019 Ngân hàng mới nhận được Bản án, như vậy cấp sơ thẩm giao bản án quá thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, gây ảnh hưởng đến quyền kháng cáo và dẫn đến nguy cơ xâm phạm lợi ích của Ngân hàng nếu bản án có hiệu lực pháp luật. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar để giải quyết lại vụ án.

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: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Phan T ngày 12/2/2018 Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Theo hợp đồng mua bán nhà lập ngày 21/5/2010 giữa vợ chồng ông Phan T với vợ chồng ông Trần Ngọc TR thì Hợp đồng viết bằng tay nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng tín dụng số 5206LAV2009 ngày 30/10/2009 ký kết giữa Ngân hàng NN & PT NT Việt Nam, chi nhánh huyện C với vợ chồng ông TR, bà H có nội dung ông TR, bà H vay của Ngân hàng 500.000.000 đồng; để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông TR, bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 56309/09. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện Ngân hàng đã cung cấp chứng cứ thể hiện việc ông TR thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ vay trên, đó là các chứng từ giao dịch đối với ông TR và ông TR là người nhận lại tài sản đảm bảo tiền vay từ Ngân hàng. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 bị vô hiệu là không có lỗi của Ngân hàng; cho nên cần xác định lỗi là của ông T, bà CH với ông TR, bà H mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại, ông TR bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông T, bà CH số tiền 358.000.000 đồng. Đối với nội dung kháng cáo của Ngân hàng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về việc gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định pháp luật. Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Ngân hàng, 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 NN & PTNT Việt Nam 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 NN & PTNT Việt Nam 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 NN & PTNT Việt Nam 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 Chi nhánh Ngân hàng NN & PTNT 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 CH với ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H; cho nên cần phải xác định Chi nhánh Ngân hàng NN & PTNT 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 theo như nhận định trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Phan T cho rằng ngày 21/5/2010 bị đơn ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho nguyên đơn căn nhà số X Đường V, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 41, diện tích 42,5m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 663492 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông TR bà H vào ngày 28/9/2009; khi chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà cụ thể là Giấy sang nhượng nhà ở (BL13), giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Sau khi giao kết hợp đồng, vợ chồng ông T bà CH trả tiền mua nhà cho vợ chồng ông TR bà H qua hình thức trả nợ Ngân hàng thay cho vợ chồng ông TR, bà H số tiền 534.916.000 đồng và khấu trừ số tiền 212.504.000 đồng mà ông TR bà H đang còn nợ ông T bà CH. Bị đơn ông TR bà H cũng thừa nhận việc này; tuy nhiên, Giấy sang nhượng trên chưa được các bên thực hiện việc công chứng, chứng thực, chưa tuân thủ quy định về mặt hình thức của Hợp đồng. Mặt khác, khi hợp đồng mua bán căn nhà số X Đường V, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa hai bên chưa hoàn thành thì quyền định đoạt tài sản đã bị hạn chế bởi 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 nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà cụ thể là Giấy sang nhượng đề ngày 21/5/2010 vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ngân hàng NN & PT NT Việt Nam, chi nhánh huyện C, Bắc Đắc Lắc (Ngân hàng Agribank C) trực tiếp nhận số tiền 534.916.000 đồng của vợ chồng ông T là tiền thu không có căn cứ pháp luật nên buộc Ngân hàng trả lại số tiền trên cho ông T bà CH là không phù hợp; Bởi lẽ, tại Giấy sang nhượng nhà ở giữa ông TR bà H với ông T bà CH thì chỉ thể hiện nội dung việc ông T bà CH đã trả số tiền gốc và lãi vay của ông TR bà H tại Ngân hàng nhưng không có sự xác nhận của đại diện Ngân hàng; đồng thời, tại Biên bản xác minh ngày 02/6/2010 (BL15a) 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 02 (BL335,336,337) thể hiện ông Nguyễn Ngọc TR ký xác nhận khách hàng giao dịch; đồng thời, tại biên bản giao nhận tài sản đảm bảo 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, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại căn cứ vào nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 125/2017/DS-GĐT ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ở thời điểm đương sự chưa cung cấp các tài liệu chứng cứ này để cho rằng Ngân hàng Agribank C trực tiếp nhận số tiền 534.916.000 đồng của vợ chồng ông Phan T là không phù hợp. Mặt khác, Giấy xác nhận đề ngày 21/5/2010 của Giám đốc Ngân hàng Agribank C đề kính gửi Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar trong khi đến ngày 26/5/2010 ông T mới ký đơn khởi kiện, ngày 28/5/2010 Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar mới thụ lý vụ án tranh chấp giữa ông T và ông TR; đây không phải là chứng từ giao dịch và không phù hợp với các chứng từ giao dịch mà Ngân hàng cung cấp tại cấp sơ thẩm lần 02. Như vậy, nguyên đơn cho rằng trực tiếp nộp tiền thay cho vợ chồng ông TR tại Ngân hàng Agribank C là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về việc không buộc Ngân hàng trả số tiền 534.916.000 đồng cho vợ chồng ông T mà cần buộc bị đơn ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H trả cho ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH số tiền mà hai bên đã nhận của nhau mới phù hợp và đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Theo Giấy sang nhượng ngày 21/5/2010 thể hiện giá trị chuyển

nhượng là 800.000.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn ông T và bị đơn ông TR bà H đều xác định số tiền chuyển nhượng mà hai bên đã nhận của nhau là 747.420.000 đồng, do đó cần buộc ông TR bà H giao trả lại cho ông T bà CH số tiền cụ thể là 747.420.000 đồng.

[2.2] Về xác định lỗi của Hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Giấy sang nhượng đề ngày 21/5/2010 thể hiện “ông Phan T và bà Nguyễn Thị CH đã trả số tiền cho Ngân hàng số tiền lãi và gốc” và “bên bán đã giao giấy tờ quyền sử dụng đất và nhà ở”, qua nội dung trên thì thấy việc lập Giấy sang nhượng là sau khi giải chấp tài sản tại Ngân hàng, có giải chấp tài sản thì ông TR bà H mới có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho nguyên đơn. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hợp đồng vô hiệu là có một phần của Ngân hàng là không đúng, mà cần xác định lỗi giữa ông T bà CH với ông TR bà H.

Trước thời điểm vợ chồng ông T và vợ chồng ông TR xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 12/05/2010 vợ chồng ông TR đã tự nguyện thỏa thuận với bà Trương Thị M về việc ông TR bà H có trách nhiệm trả 246.000.000 đồng cho bà M theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 77/2010/QĐST.DS (BL168), như vậy ông TR bà H đang phải chịu thi hành Quyết định trên nhưng ông TR bà H vẫn chuyển nhượng tài sản cho người khác. Mặt khác, trong thời điểm tài sản của ông TR bà H đang thế chấp và khi giải chấp tại Ngân hàng thì ông TR bà H đang là bị đơn trong vụ án dân sự thụ lý số 126/2010/DSST ngày 05/5/2010 và ngày 24/5/2010 ông TR bà H tự nguyện thỏa thuận với bà Vũ Thị V về việc ông TR bà H có trách nhiệm trả 217.000.000 đồng cho bà V theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 70/2010/QĐCNSSTT (BL36). Như vậy, việc chuyển nhượng của ông TR bà H có dấu hiệu tẩu tán tài sản và vì ông TR bà H phải thi hành các quyết định trên cho nên dẫn đến việc Hợp đồng bị vô hiệu, vì thế việc làm Hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về lỗi của ông TR bà H, vợ chồng ông TR phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3] Về xác định số tiền bồi thường thiệt hại: Theo nhận định trên và căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 16/7/2018 của Hội đồng định giá huyện C xác định giá trị thửa đất và tài sản trên đất tọa lạc tại số X Đường V, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là 1.516.000.000 đồng. Theo Giấy sang nhượng giữa vợ chồng ông TR với vợ chồng ông T thì giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Như vậy, ông TR bà H phải bồi thường cho ông T bà CH phần bị thiệt hại, cụ thể  $1.516.000.000đ - 800.000.000đ = 716.000.000đ$ .

[2.4] Về lãi suất: Nguyên đơn ông Phan T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông TR bà H trả cho ông T số tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền gốc là

204.000.000 đồng, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định lãi suất đối với số tiền nêu trên cụ thể là 242.964.000 đồng; thì sau khi xét xử sơ thẩm xong nguyên đơn ông Phan T và bị đơn ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H không kháng cáo đối với phần lãi suất trên, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

[2.5] Việc chi cục thi hành án dân sự huyện C ra quyết định thi hành án và quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm ngày 24/5/2010 sau khi nhận đơn yêu cầu thi hành án và đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà Vũ Vi V là đúng với quy định, đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện trên. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[3] Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Vì bị đơn ông Trần Ngọc TR bà Nguyễn Thị H phải trả toàn bộ số tiền đã nhận của ông T bà CH, do đó bị đơn ông TR bà H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Phan T được nhận lại số tiền trên khi thu được từ ông TR bà H.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Chi nhánh Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện C trả số tiền 1.534.916.667 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền trên, cụ thể:  $(36.000.000đ + 3\% \times (1.534.916.667đ - 800.000.000đ)) = 58.047.500$  đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm giải quyết vụ án thì nguyên đơn ông Phan T (sinh năm 1955) đã được 63 tuổi, thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, do đó căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn ông Phan T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Phan T 200.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu số 0014742 ngày 18/4/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.706.384.000 đồng (trong đó, tiền gốc 747.420.000đ, tiền lãi suất 242.964.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 716.000.000đ), cụ thể:  $(36.000.000đ + 3\% \times (1.706.384.000đ - 800.000.000đ)) = 63.191.520$  đồng.

[4.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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.

*Vì các lý trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam-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; Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan T.

[1] Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 21/5/2010 đối với căn nhà số X Đường V, 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 42,5m<sup>2</sup> 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 CH với vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Phan T, bà Nguyễn Thị CH tổng số tiền 1.706.384.000 đồng (trong đó, tiền gốc 747.420.000đ, tiền lãi suất 242.964.000đ, tiền bồi thường thiệt hại 716.000.000đ).

*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 CH được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo “Luật bồi thường Nhà nước” khi có đơn yêu cầu.

[3] Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ:

Bị đơn ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Phan T được nhận lại số tiền trên khi thu được từ ông TR bà H.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Phan T số tiền 200.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu số 0014742 ngày 18/4/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Bị đơn ông Trần Ngọc TR, bà Nguyễn Thị H phải chịu 63.191.520 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngân hàng được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007010 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

[5] 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.

[6] 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 thoả 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 Cư Mgar;
- 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)

**Y Thông Kbuôr**