

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số 44/2020/DS-PT
Ngày 29-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Ông Lương Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Ông Hà Văn Dón - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 260/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th; trú tại: Số 79 Chùa H, phường H, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:*

Ông Vũ Văn D; trú tại: Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Ông Vũ Hồng Q; trú tại: Tổ Đ2, phường Đ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Hồng Q: Ông Vũ Văn D; trú tại: Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2019); có mặt.

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

1. Bà Hoàng Thị Kim O; trú tại: Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Hoàng Thị Kim O: Ông Vũ Văn D; trú tại: Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2019); có mặt

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần S; địa chỉ: Số 77 phố Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần S: Ông Đào Việt A là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 226/UQ-TGD ngày 22/8/2017); vắng mặt.

3. Ngân hàng N; địa chỉ: Số Y đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N: Ông Nguyễn Bá Ng là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 1197/NHNo.BHP-KTNB(PC) ngày 18/9/2020; vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Bà Th và bị đơn là ông Vũ Văn D có quan hệ làm ăn, Bà Th đã cho ông D vay tiền nhiều lần, tính đến ngày 30/12/2012 ông D còn nợ Bà Th 1.984.000.000 đồng. Sau đó ông D đã trả Bà Th 263.000.000 đồng và lại vay thêm 58.700.000 đồng nên tổng số tiền ông D còn nợ Bà Th là 1.779.100.000 đồng. Ông Vũ Hồng Q (là em họ của ông D) có nhà nghỉ DA tại Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 319368, hồ sơ gốc số CH 00061/BS do Ủy ban nhân dân quận Kiến An cấp ngày 22/6/2012 mang tên ông Q. Nhà và đất này ông Q đã thế chấp cho Ngân hàng N Chi nhánh Hồng Bàng (sau đây viết tắt là Ngân hàng N) để đảm bảo cho hai khoản vay mà ông Q vay của Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số: 2111-LAV-201300469/HĐTD ngày 30/8/2013 và Hợp đồng tín dụng số: 2111-LAV-201300470/HĐTD ngày 30/8/2013. Tính đến ngày 30/3/2014 ông Q còn nợ Ngân hàng N số nợ gốc là 1.650.000.000 đồng. Do ông D không trả được nợ cho Bà Th nên ngày 01/4/2014, Bà Th, ông D, ông Q đã lập Biên bản thỏa thuận với nội dung: Sau khi Bà Th thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho Ngân hàng N thì toàn bộ tài sản thế chấp sẽ thuộc quyền sử dụng của Bà Th. Bà Th nhận nhà và trực tiếp sử dụng từ ngày 01/4/2014. Ngày 08/12/2014, Bà Th, ông D, ông Q lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà (Viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) đối với tài sản là nhà và đất mang tên ông Q nêu trên với giá 3.429.100.000 đồng. Số tiền ông D vay còn nợ Bà Th là 1.779.100.000 đồng được trừ vào tiền mua nhà và từ ngày 31/3/2014 đến ngày 24/6/2015 Bà Th đã trả nợ Ngân hàng N thay ông Q với số

tiền là 578.419.210 đồng. Tổng cộng ông Q và ông D đã nhận của Bà Th số tiền là 2.357.519.210 đồng. Ngày 01/6/2015, ông Q thay đổi tài sản thế chấp để rút tài sản thế chấp là nhà đất của ông Q ra (Bà Th không biết nên ngày 24/6/2015 Bà Th vẫn thực hiện việc trả nợ thay cho ông Q tại Ngân hàng N). Ngày 05/6/2015, ông Q đã lập Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà đất đã được Ngân hàng N giải chấp cho ông D và vợ là bà Hoàng Thị Kim O. Ngày 09/6/2015 ông D và bà O đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tháng 11 năm 2015 ông D đã đuổi Bà Th ra khỏi nhà. Tính từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông D, ông Q không thanh toán trả cho Bà Th một khoản tiền nào.

Nay, Bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 08/12/2014 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Vũ Văn D, ông Vũ Hồng Q. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không được công nhận bà yêu cầu ông D phải trả bà số tiền là 1.779.100.000 đồng; ông Q phải trả bà số tiền là 578.419.210 đồng. Ngày 31/5/2019 Bà Th có đơn yêu cầu ông D phải thanh toán khoản tiền mà Bà Th đã đầu tư làm tăng giá trị tài sản gồm: Lắp đường điện 3 Fa là 17.000.000 đồng, 05 quạt thông gió là 1.150.000 đồng, sơn tường là 2.000.000 đồng. Ngày 09/10/2019 Bà Th tiếp tục yêu cầu ông D phải thanh toán trả bà 501.025.000 đồng là tiền lãi của tổng số tiền bà đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 2.357.519.210 đồng; Bà Th yêu cầu định giá tài sản để tính tiền chênh lệch tài sản tại thời điểm mua bán và tại thời điểm xét xử. Ngày 26/11/2019 và tại phiên tòa Bà Th đã xin rút yêu cầu đối với các yêu cầu nêu trên và không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại.

Ông Vũ Văn D là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của ông Vũ Hồng Q và bà Hoàng Thị Kim O trình bày: Ông Vũ Văn D khẳng định ông là người lập Biên bản thỏa thuận ngày 01/4/2014; ông, ông Q và Bà Th đã đọc kỹ các thỏa thuận trong biên bản và bà tự nguyện ký vào biên bản. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông, ông Q và Bà Th là do Bà Th lập; ông, ông Q và Bà Th đều trực tiếp và tự nguyện ký vào Hợp đồng tuy nhiên thời điểm ký hợp đồng là khoảng tháng 5 năm 2014 chứ không phải là ngày 08/12/2014 như trên Hợp đồng thể hiện và tại thời gian này tài sản mua bán đang được ông Q thế chấp tại Ngân hàng N và không được sự đồng ý của Ngân hàng N về việc chuyển nhượng tài sản đang thế chấp. Do vậy ông và ông Q đều không có quyền bán tài sản này. Đối với số tiền 1.779.100.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi đây là khoản tiền bên bán nhận đợt 1; tuy nhiên đây không phải tiền ông hay ông Q nhận từ việc bán nhà mà là tiền ông nợ Bà Th từ trước, ông Q đã đồng ý đưa số tiền này vào hợp đồng chuyển thành khoản tiền bên mua thanh toán đợt 1 để đổi trừ nợ. Khi đưa khoản tiền 1.779.100.000 đồng vào hợp đồng các bên chưa chốt nợ với nhau. Khoản tiền 1.779.100.000 đồng này đã chốt từ năm 2012, sau đó ông và bà O đã trả dần cho Bà Th nhiều lần, tính đến tháng 4/2014 ông và bà O đã

thanh toán trả cho Bà Th số tiền 878.400.000 đồng và từ 01/4/2014 ông đã giao tài sản là nhà nghỉ DA cho Bà Th quản lý và thu tiền để trừ nợ dần, tính đến ngày 02/7/2015 Bà Th thu được 900.000.000 đồng. Cộng hai khoản nêu trên, đối trừ với khoản tiền ông còn nợ Bà Th thì Bà Th còn thu thừa tiền, Bà Th còn phải trả lại tiền thu thừa cho ông tuy nhiên ông sẽ khởi kiện yêu cầu Bà Th trả lại ông bằng một vụ án khác. Đối với số tiền 578.419.210 đồng là khoản tiền Bà Th đã nộp trả nợ thay ông Q vào Ngân hàng N theo thỏa thuận ngày 01/4/2014, số tiền trên bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi. Với tư cách là người đại diện hợp pháp của ông Q ông không đồng ý trả Bà Th khoản tiền này vì khoản tiền này là Bà Th tự nguyện nộp theo thỏa thuận để được mua tài sản đang thế chấp, đây được coi là khoản tiền đặt cọc do Bà Th nửa chừng chấm dứt từ chối mua tài sản nên khoản tiền đặt cọc này thuộc về bên bán tài sản.

Ngày 26/6/2019 và ngày 01/8/2019 ông D có đơn yêu cầu Bà Th phải trả cho ông D và bà O các khoản gồm: 250.000.000 đồng là tiền mà Bà Th đã thu lời từ việc chiếm giữ tài sản từ ngày 01/7/2015 đến ngày 03/11/2015; 722.935.787 đồng là tiền lãi của khoản tiền 250.000.000 đồng; 79.600.200 đồng là số tiền lãi ông D và bà O phải đi vay tiền để trả Ngân hàng; 24.000.000 đồng là tiền ông D và bà O đi thuê nhà trong thời gian Bà Th chiếm giữ tài sản; 40.000.000 đồng là tiền đền bù thiệt hại chi phí sinh hoạt gia đình của vợ chồng ông D và các con ông D; 115.274.818 đồng là tiền thiệt hại của Doanh nghiệp tư nhân DA; 235.700.000 đồng là tiền đền bù việc Bà Th vu khống ông D. Tuy nhiên, ngày 23/8/2019 ông D có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố này và tại phiên tòa ông D vẫn giữ nguyên quan điểm không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các yêu cầu nêu trên, ông D sẽ khởi kiện Bà Th bằng một vụ án khác. Tại Biên bản làm việc 12/12/2019 và ngày 12/02/2020, biên bản hòa giải ngày 12/02/2020 và tại phiên tòa ông D đều không đồng ý định giá tài sản để tính giá trị chênh lệch tài sản tại thời điểm mua bán và tại thời điểm xét xử, không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả khi hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu về bồi thường thiệt hại. Tại đơn yêu cầu ngày 01/11/2019 và bản tự trình bày ngày 13/12/2019 ông D yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho Bà Th. Tại Biên bản hòa giải ngày 12/02/2020 và tại phiên tòa ông D yêu cầu tách khoản tiền 1.779.100.000 đồng để giải quyết bằng một vụ án khác. Trong nhiều đơn đề nghị, khiếu nại và tại phiên tòa ông D yêu cầu xác định lại tư cách tham gia tố tụng đối với ông và bà O, ông cho rằng ông không phải là bị đơn trong vụ án và bà O không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, yêu cầu bác bỏ, thu hồi Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 309/2020/QĐST-DS ngày 08/4/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2020/QĐST-DS ngày 06/5/2020; tách ông và vợ ông là bà O ra khỏi vụ án; hủy phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S (sau đây viết tắt là Ngân hàng Thương mại) trình bày: Ngày 23/10/2015, Ngân hàng Thương mại và

bà Hoàng Thị Kim O, ông Vũ Văn D ký Hợp đồng tín dụng số 205/2015/HĐTDTDH-CN/SHB.112400. Theo đó, ông D và bà O vay Ngân hàng Thương mại số tiền 1.245.000.000 đồng, thời hạn vay là 69 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông D và bà O có thể chấp quyền sử dụng đất là 221,51m² theo tờ bản đồ số 303592-8-12 thửa đất số 21-01 và nhà trên đất là nhà 03 tầng, diện tích xây là 60m², diện tích sàn là 180m²; địa chỉ Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 186/2015/HĐTC-CN/SHB.112400 ngày 23/10/2015. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật). Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đều được Ngân hàng Thương mại ký kết và thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Bên vay tiền đã được nhận tiền đầy đủ và bên có nghĩa vụ vẫn tiến hành thực hiện nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận; tài sản nêu trên hiện chưa được giải chấp, vẫn đang thuộc sự quản lý của Ngân hàng. Việc ông D, ông Q, Bà Th mua bán, chuyển nhượng tài sản trên Ngân hàng Thương mại không nắm được và không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N trình bày: Hiện tại các khoản vay của ông Vũ Hồng Q tại Ngân hàng N đều đã được tất toán. Vì lý do công việc ngân hàng không thể tham gia phiên tòa, Mọi quyền lợi ngân hàng chấp hành theo bản án của Tòa án và theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng N đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử vụ án nêu trên.

- Tài liệu do Tòa án thu thập:

Giấy xác nhận ngày 17/12/2015 Ngân hàng N – Chi nhánh quận Hồng Bàng xác nhận: Ông Vũ Hồng Q, chứng minh nhân dân số 031276866 do Công an Hải Phòng cấp ngày 16/8/2013, có địa chỉ thường trú tại: Tổ 9, Cụm 2, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng vay vốn tại Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 2111-LAV-201300469/HĐTD ngày 30/8/2013 số tiền 1.500.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 2111-LAV-201300470/HĐTD ngày 30/8/2013 số tiền 300.000.000 đồng để kinh doanh và đầu tư sửa chữa xây mới nhà và mua sắm trang thiết bị phục vụ kinh doanh nhà nghỉ DA tại địa chỉ Tổ X, đường C, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Hai khoản này đã trả hết nợ vào ngày 02/7/2015. Trong thời gian bà Nguyễn Thị Th quản lý nhà nghỉ DA từ ngày 31/3/2014 đến ngày 25/6/2015 đã nộp trả nợ hai khoản vay trên với tổng số tiền là 578.419.210 đồng. Ngân hàng N đã cung các chứng từ giao dịch của Ngân hàng N với Bà Th thể hiện việc Bà Th đã nộp tiền tại Ngân hàng N. Bản sao các tài liệu giải quyết đơn tố cáo, tố giác tội phạm của bà Nguyễn Thị Th tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Kiến An.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều

121, khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 137, khoản 4 Điều 348, khoản 4 Điều 349, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 08/12/2014. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 08/12/2014 được ký kết giữa bên bán là ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bên mua là bà Nguyễn Thị Th vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

Buộc ông Vũ Hồng Q phải trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền là 578.419.210 (Năm trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm mười chín nghìn hai trăm mười) đồng. Buộc ông Vũ Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền là 1.779.100.000 (Một tỷ bảy trăm bảy mươi chín triệu một trăm nghìn) đồng.

Đối với quyền sử dụng đất 221,51m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 21-01, tờ bản đồ số 303592-8-12 tại Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH 319368, vào sổ cấp GCN: CH 00061.BS ngày 22/6/2012 mang tên ông Vũ Hồng Q. Ông Vũ Hồng Q đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị Kim O và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên ngày 09/6/2015. Ông Vũ Văn D đã tự lấy lại tài sản từ bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị Th không phải thực hiện việc hoàn trả tài sản đã nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010308 ngày 04/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Vũ Hồng Q phải chịu 27.136.768 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Vũ Văn D phải chịu 65.373.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/6/2020, ông Vũ Hồng Q và ông Vũ Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng hủy bản án sơ thẩm. Ngày 01/9/2020 ông Vũ Hồng Q kháng cáo bổ sung đề nghị tách khoản vay nợ cá nhân giữa ông Vũ Văn D với bà Nguyễn Thị Th số tiền là 1.779.100.000 đồng ra một vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:
Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q, sửa bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng theo hướng ông D, ông Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 BLTTDS, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 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 của Tòa án, ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q không phải nộp án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, pháp luật áp dụng, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại quận Kiến An, thành phố Hải Phòng nên Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng giải quyết là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra vào năm 2014 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Điều a, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11. Tòa án cấp sơ thẩm xác định do các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện trong vụ án này là có cơ sở.

[2] Về người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Th khởi kiện ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q vi phạm hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Th và ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D. Theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Nguyễn Thị Th là nguyên đơn trong vụ án. Ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q bị khởi kiện, theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q là bị đơn trong vụ án là có căn cứ. Do đó, quan điểm của ông Vũ Văn

D cho rằng ông không liên quan đến vụ án và không phải là bị đơn trong vụ án này là không có căn cứ để chấp nhận. Tài sản liên quan đến tranh chấp là quyền sử dụng 221,51m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 21-01, tờ bản đồ số 303592-8-12 tại Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/12/2014, tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng N; tại thời điểm giải quyết vụ án tài sản đang đứng tên bà Hoàng Thị Kim O và đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S, theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Hoàng Thị Kim O, Ngân hàng N, Ngân hàng Thương mại cổ phần S đều là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 08/12/2014 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 quy 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 hợp đồng chuyển nhượng thì nhà đất là đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng đang được ông Vũ Hồng Q thế chấp tại Ngân hàng N nhưng không có ý kiến đồng ý của Ngân hàng là vi phạm khoản 4 Điều 348, khoản 4 Điều 349 của Bộ luật Dân sự 2005 theo đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 08/12/2014 giữa ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th là vô hiệu như phân tích nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[3.2] Việc phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự khi hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là nhà đất tại Tổ X phường B, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng mà có thời điểm bà Nguyễn Thị Th đã quản lý sử dụng thì ông Vũ Hồng Q đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị Kim O và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý, sang tên từ ngày 09/6/2015; ông Vũ Văn D đã tự lấy lại tài sản từ bà Nguyễn Thị Th nên bà Nguyễn Thị Th không phải thực hiện việc hoàn trả tài sản đã nhận như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[3.3] Đối với khoản tiền 578.419.210 đồng: Trên cơ sở Biên bản thỏa thuận ngày 01/4/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/12/2014 giữa ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th về việc ông Vũ Hồng Q bàn giao nhà đất tại Tổ X, phường B, quận Kiến An cho bà Nguyễn Thị Th và nhận

tiền bằng hình thức bà Nguyễn Thị Th nộp tiền vào Ngân hàng để trừ nợ thì từ ngày 31/3/2014 đến ngày 24/6/2015 bà Nguyễn Thị Th đã trả vào Ngân hàng N số tiền là 578.419.210 đồng để trừ nợ cho Hợp đồng tín dụng số 2111-LAV-2013 00469/HĐTD ngày 30/8/2013 và Hợp đồng tín dụng số 2111-LAV-2013 00470/HĐTD ngày 30/8/2013. Hai hợp đồng tín dụng này đứng tên ông Vũ Hồng Q. Như vậy ông Vũ Hồng Q phải có trách nhiệm hoàn trả bà Nguyễn Thị Th khoản tiền này như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[3.4] 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 hợp đồng chuyển nhượng. Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/12/2014 ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bà Nguyễn Thị Th đã thỏa thuận phương thức thanh toán là chuyển khoản tiền 1.779.100.000 đồng là tiền bên bán nhận của bên mua đợt một. Như vậy, bằng thỏa thuận này thì các bên đã thống nhất khoản tiền ông Vũ Văn D nợ bà Nguyễn Thị Th đã chuyển thành tiền mua bán nhà đất, ông Vũ Hồng Q cũng là người ký hợp đồng như vậy về ý chí ông Vũ Hồng Q đồng ý trừ khoản nợ của ông Vũ Văn D vào tiền bán nhà đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền này ông Vũ Văn D không chuyển cho ông Vũ Hồng Q và không có tài liệu nào thể hiện việc ông Vũ Văn D thanh toán khoản tiền nêu trên cho bà Nguyễn Thị Th nên ông Vũ Văn D phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Th khoản tiền 1.779.100.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Văn D tách khoản tiền này ra để giải quyết bằng một vụ án khác.

[3.5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Vũ Văn D khai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Vũ Văn D đã trả bà Nguyễn Thị Th số tiền là 878.400.000 đồng và cung cấp các tài liệu thể hiện việc thanh toán các khoản tiền giữa ông D, vợ ông D là bà O và Bà Th. Tuy nhiên, các tài liệu thể hiện thời gian thanh toán từ ngày 03/3/2013 đến ngày 13/3/2014 là khoảng thời gian trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 08/12/2014) nên không có cơ sở chấp nhận trừ vào khoản tiền 1.779.100.000 đồng theo yêu cầu của ông D. Không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông D cho Bà Th về quản lý và thu tiền từ việc kinh doanh nhà nghỉ DA để trừ nợ, không có căn cứ xác định Bà Th đã thu khoản tiền là 900.000.000 đồng từ việc kinh doanh nhà nghỉ DA nên không có cơ sở để chấp nhận đối trừ vào khoản tiền nợ 1.779.100.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có cơ sở.

[3.6] Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Th, ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D đều biết nhà đất là đối tượng mua bán đang được thế chấp tại Ngân hàng N để đảm bảo khoản vay của ông Q nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng mà không có ý kiến đồng ý của Ngân hàng N nên cả Bà Th, ông D, ông Q cùng có lỗi. Tuy nhiên tại Biên bản thỏa thuận ngày 01/4/2014 và hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 08/12/2014 thì Bà Th chỉ cam kết trả khoản

nợ của ông Q cho Ngân hàng mà không quy định thời hạn Bà Th phải trả nợ và trả hết nợ cho Ngân hàng và khi Bà Th vẫn đang thực hiện trả nợ theo thỏa thuận thì ông Q và ông D đã tự ý thay đổi tài sản thế chấp; sau khi tài sản được giải chấp ông Q đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông D mà không để Bà Th tiếp tục trả hết nợ và chuyển nhượng cho Bà Th như đã thỏa thuận. Như vậy việc tự ý chấm dứt thỏa thuận mà các bên đã ký kết là hoàn toàn do lỗi của ông Q và ông D. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi như đã nêu trên là đúng.

[3.7] Về thiệt hại: Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Th đã rút các yêu cầu sau: Rút yêu cầu về khoản tiền mà Bà Th đã đầu tư làm tăng giá trị tài sản trong thời gian Bà Th quản lý tài sản; yêu cầu ông Vũ Văn D phải thanh toán trả bà 501.025.000 đồng là tiền lãi của tổng số tiền bà đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 2.357.519.210 đồng; yêu cầu tính tiền chênh lệch tài sản tại thời điểm mua bán và tại thời điểm xét xử nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở.

[3.8] Trong thời gian từ ngày 10/6/2015 đến ngày 03/11/2015 bà Nguyễn Thị Th là người quản lý sử dụng nhà đất đứng tên ông D và bà O. Ngày 26/6/2019 và ngày 01/8/2019 ông D có đơn yêu cầu Bà Th phải trả cho ông D, bà O tổng số tiền là 250.000.000 đồng là tiền mà Bà Th đã thu lời từ việc quản lý sử dụng nhà đất từ ngày 01/7/2015 đến ngày 03/11/2015. Tài liệu do ông D cung cấp gồm 17 tờ giấy phô tô có nội dung ghi giờ, ngày, tháng và thể hiện các chữ số... không đủ cơ sở để xác định nơi phát sinh nguồn thu, số tiền đã thu và người thu; không xác định được giá trị lợi tức mà Bà Th đã thu được trong thời gian quản lý tài sản; hơn nữa ngày 23/8/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm ông D xin rút đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở.

[3.9] Đối với hoa lợi, lợi tức mà bà Nguyễn Thị Th thu được trong thời gian Bà Th quản lý sử dụng tài sản đang tranh chấp: Trong thời gian từ 01/4/2014 đến ngày 09/6/2015 Bà Th là người quản lý sử dụng nhà và đất đứng tên ông Q. Tuy nhiên không xác định được giá trị lợi tức mà Bà Th thu được trong thời gian này; hơn nữa ông Q không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc Bà Th phải hoàn trả khoản lợi tức thu được trong thời gian này nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[4] Ngày 26/6/2019 và ngày 01/8/2019 ông Vũ Văn D có yêu cầu bà Nguyễn Thị Th phải trả cho ông D, bà O các khoản gồm: 722.935.787 đồng là tiền lãi của khoản tiền 250.000.000 đồng; 79.600.200 đồng là số tiền lãi ông D, bà O phải đi vay để trả Ngân hàng; 24.000.000 đồng là tiền ông D, bà O đi thuê nhà trong thời gian Bà Th chiếm giữ nhà; 40.000.000 đồng là tiền đền bù thiệt hại chi phí sinh hoạt gia đình của vợ chồng ông D và các con ông D; 115.274.818 đồng là tiền thiệt hại của Doanh nghiệp tư nhân DA; 235.700.000 đồng là tiền đền bù việc Bà Th vu khống ông D. Tuy nhiên ngày 23/8/2019 cũng như tại phiên tòa sơ

thẩm ông D xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố này và không đồng ý cho định giá tài sản để tính tiền chênh lệch tài sản tại thời điểm mua bán và tại thời điểm xét xử, không yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường thiệt hại, không yêu cầu giải quyết về hậu quả của việc hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 08/12/2014 nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phần không được chấp nhận nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm tính toán là có căn cứ.

[6] Từ các phân tích ở các phần [3] nên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 137, khoản 4 Điều 348, khoản 4 Điều 349, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn D và ông Vũ Hồng Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Kiến An, thành phố Hải Phòng,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà lập ngày 08/12/2014 được ký kết giữa bên bán là ông Vũ Hồng Q, ông Vũ Văn D và bên mua là bà Nguyễn Thị Th vô hiệu.

2. Buộc ông Vũ Hồng Q phải trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền là 578.419.210 đồng (Năm trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm mười chín nghìn hai trăm mười đồng).

3. Buộc ông Vũ Văn D phải trả cho bà Nguyễn Thị Th số tiền là 1.779.100.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi chín triệu một trăm nghìn đồng).

4. Đối với quyền sử dụng đất 221,51m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 21-01, tờ bản đồ số 303592-8-12 tại Tổ X, phường B, quận Kiến An, thành phố

Hải Phòng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH 319368, vào sổ cấp GCN: CH 00061.BS ngày 22/6/2012 mang tên ông Vũ Hồng Q. Ông Vũ Hồng Q đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn D và bà Hoàng Thị Kim O và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên ngày 09/6/2015. Ông Vũ Văn D đã tự lấy lại tài sản từ bà Nguyễn Thị Th nên bà Nguyễn Thị Th không phải thực hiện việc hoàn trả tài sản đã nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010308 ngày 04/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hai Phòng; bà Nguyễn Thị Th đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Vũ Hồng Q phải chịu 27.136.768 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015002 ngày 25/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; ông Vũ Hồng Q còn phải nộp số tiền 27.136.768 đồng (hai mươi bảy triệu một trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng).

Ông Vũ Văn D phải chịu 65.373.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí 0007696 ngày 18/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Kiến An, thành phố Hải Phòng; ông Vũ Văn D còn phải nộp số tiền 65.373.000 đồng (sáu mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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, 7 và 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:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận Kiến An;
- Chi cục THADS quận Kiến An;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn