

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 02/2023/DS-GĐT

Ngày: 06/02/2023

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có: 10 (mười) thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường - Phó Chánh án làm chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC.

Địa chỉ: Số 283/30 CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 5/3E Đường 297, phường PLB, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 5/3E Đường 297, phường PLB, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Thái Huệ T2, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số 213/17 KV, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kiều T3, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 605 NT, Phường 7, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đỗ Xuân T4, sinh năm 1989;

Địa chỉ: 19/8A, khu phố 6, phường TN, quận BT, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Ngô Đình N, sinh năm 1994;

Địa chỉ: xã TQN, huyện HN, tỉnh Bình Định.

3.3. Bà Thái Ngọc L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 213/17 KV, phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC, có người đại diện theo ủy quyền là Ông Đỗ Minh H trình bày:

Ngày 30/01/2019, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC (gọi tắt là Công ty STC) và bà Thái Huệ T2 có ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số 283/42-44 CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản thỏa thuận giá mua bán là 66 tỷ đồng. Ngày 14/02/2019, Công ty STC có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên thay thế cho thỏa thuận ngày 30/01/2019. Ngày 29/05/2019, Công ty STC và bên bán có ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009773 tại Văn phòng Công Chứng Sài Gòn. Công ty STC đã thực hiện các thủ tục đóng lệ phí trước bạ và đăng kí sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở Giấy chứng nhận cấp chuyển đổi (đăng bộ hoàn thành) ngày 25/06/2019. Theo các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận, vào lúc 9 giờ 30 phút, ngày 26/06/2019 hai bên có buổi gặp tại địa chỉ số 283/42-44 CMTT, Phường 12, Quận M để bàn giao các giấy tờ còn lại của căn nhà, thanh lý hợp đồng thuê nhà với đơn vị hiện đang thuê để khai thác dịch vụ. Hai bên chốt số liệu, quyết toán số tiền còn lại và Công ty STC thanh toán hết tiền mua nhà còn lại vào ngày 26/06/2019. Tại buổi làm việc này, nguyên đơn đề nghị phía bán nhà phải bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến căn nhà như hệ thống Phòng cháy chữa cháy, bản vẽ, hợp đồng lắp đặt thang máy, giấy bảo hành các thiết bị trong nhà trước khi bên mua thanh toán tiền đợt cuối. Buổi gặp mặt này nguyên đơn có ghi âm lại và đã giao nộp cho Tòa. Tuy nhiên, người đến làm việc là Bà Thái Ngọc L (mẹ của Bà Thái Huệ T2) theo hợp đồng ủy quyền được lập ngày 26/06/2019, bà L cho rằng hợp đồng mua bán đã không liệt kê chi tiết các trang thiết bị, nội thất trong từng căn phòng nên bà không đồng ý bán nhà bao gồm cả trang thiết bị nội thất kèm theo. Phía đại diện Công ty STC không đồng ý vì các bên đã có thương lượng về giá bán là 66 tỷ bao gồm các trang thiết bị nội thất được lắp đặt trong các căn phòng của căn nhà. Thỏa thuận được ghi lại dưới dạng tin nhắn để làm căn cứ. Cụ thể là tin nhắn ngày 03/12/2018 với Ng là chị bà T2 và là con bà L. Khi mua bán căn nhà đã là tòa nhà căn hộ dịch vụ đang cho thuê. Giá thuê 250.000.000 đồng/tháng là cơ sở để các bên tính toán và đã thể hiện rõ trong hợp đồng với bên thuê thứ 3 ghi rõ: giá thuê bao gồm đầy đủ nội thất lắp đặt trong 34 phòng của căn nhà. Theo hợp đồng đặt cọc tại điểm c khoản 2 Điều 5, nếu bị đơn thông báo cho nguyên đơn đã có sổ nhà đất đăng bộ xong và nguyên đơn chưa có tiền thanh toán thì bị đơn

sẽ được hưởng tiền thuê nhà tiếp cho đến khi nguyên đơn thanh toán hết tiền mua nhà còn thiếu. Tuy nhiên, ngay sau khi nhận được đăng bộ sang tên căn nhà thì nguyên đơn đã nhiều lần nhắn tin yêu cầu bị đơn đến nhận tiền mua nhà còn thiếu kèm theo bàn giao những giấy tờ liên quan đến căn nhà trên thì phát sinh tranh chấp đến trang thiết bị nội thất căn nhà nên hai bên không thỏa thuận được. Do đó, căn cứ theo thỏa thuận thì nguyên đơn được hưởng tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2019 nhưng do nguyên đơn vẫn còn nợ tiền thuê nhà nên nguyên đơn đồng ý để bên thuê chuyển tiền thuê nhà hàng tháng là 250.000.000 đồng cho bị đơn nhằm cản trừ tiền mua nhà còn thiếu của nguyên đơn với bị đơn. Số tiền này hàng tháng nguyên đơn vẫn làm thông báo cho bị đơn biết đây là khoản tiền gì mà bị đơn nhận được. Ngày 26/6/2019, nguyên đơn cũng đã ký tiếp hợp đồng cho thuê căn nhà trên với người đang thuê là Ông Đỗ Xuân T4 và Ông Ngô Đình N theo đúng nội dung thuê mà bên thuê đã ký với bà T2 chủ nhà cũ. Các bên cũng thỏa thuận để bên thuê tiếp tục thanh toán tiền thuê cho chủ cũ, số tiền đó bên cho thuê sẽ cản trừ vào số tiền còn nợ lại sau giấy ủy quyền ngày 27/6/2019. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn ký nhận số tiền bán nhà còn lại sau khi nguyên đơn trừ đi tiền thuê nhà mà bị đơn đã nhận, bàn giao toàn bộ tài liệu liên quan đến căn nhà như hai bên đã thỏa thuận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì:

- Yêu cầu trả tiền bán nhà còn thiếu là 6 tỷ đồng cùng tiền lãi là vô lý vì nguyên đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán cũng như vi phạm hợp đồng mua bán giữa hai bên. Điều này được nguyên đơn chứng minh thông qua tin nhắn mà nguyên đơn gửi cho bị đơn và đã nộp đầy đủ cho tòa. Nguyên đơn chỉ cho bên bán là bị đơn hưởng tiền thuê nhà tiếp nếu nguyên đơn không có tiền để thanh toán khi đến hạn.

- Yêu cầu thanh toán tiền trang thiết bị nội thất trong căn nhà là điều không có căn cứ vì khi nguyên đơn thỏa thuận mua bán với bị đơn thì căn nhà này đang được cho thuê với hiện trạng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà Tòa án Quận M tiến hành lập. Chính vì mục đích kinh doanh nên nguyên đơn mới thỏa thuận mua bán và việc mua bán này bao gồm cả trang thiết bị căn nhà chứ không phải mua kết cấu, hiện trạng căn nhà không.

- Đối với yêu cầu độc lập của bên thuê nhà thì đây là yêu cầu của bên thuê với bị đơn nên nguyên đơn không có ý kiến đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Bị đơn là bà Thái Huế T2, có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều T3 trình bày:

Nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 283/42+44 CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc toàn quyền sở hữu, sử dụng của bà Thái Huế T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02799, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/9/2018. Việc ký giấy thỏa thuận, hợp đồng đặt cọc và

hợp đồng mua bán đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

- Nguyên đơn xác định còn nợ tiền bị đơn thì theo cam kết nguyên đơn không được hưởng tiền thuê nhà thì làm sao nguyên đơn lại dùng tiền này cán trừ vào tiền thuê nhà còn thiếu. Mặt khác, nguyên đơn thiếu tiền mua nhà theo cam kết thanh toán thì phải thanh toán một lần sau khi có giấy chủ quyền chứ không phải chia nhỏ tiền ra thanh toán. Điều này về mặt hợp đồng hay thực tế thì nguyên đơn đều là bên vi phạm cam kết.

- Nguyên đơn cho rằng bị đơn đồng ý bán cả trang thiết bị nội thất trong căn nhà trên cho nguyên đơn thông qua tin nhắn là hoàn toàn không chính xác. Cụ thể, trước khi hai bên tiến hành ký giấy thỏa thuận thì các bên có thương lượng việc mua bán với nhau trong đó có đề cập đến nội dung này. Tuy nhiên, sau đó khi tiến hành ký hợp đồng thì hoàn toàn không đề cập đến nội dung này vì trang thiết bị đầu tư vào đây có giá trị gần 4 tỷ đồng.

Bị đơn chưa nói đến việc tháo dỡ hay sang nhượng lại trang thiết bị nội thất cho ai là vì lúc này bị đơn đang cho bên thứ ba thuê và nguyên đơn cũng cam kết sẽ tiếp tục cho bên này thuê tiếp nên bị đơn vẫn tạm thời để lại trang thiết bị cho bên thuê sử dụng cho đến khi hai bên thanh lý hợp đồng thuê sẽ giải quyết vấn đề này. Do đó, nguyên đơn cho rằng việc bán căn nhà này bao gồm cả trang thiết bị là hoàn toàn không phù hợp với chứng cứ cũng như thực tế hai bên giao dịch.

- Việc bị đơn vẫn nhận tiền thuê nhà vì theo cam kết nguyên đơn chưa thanh toán tiền mua nhà còn thiếu thì bị đơn vẫn được hưởng tiền thuê nhà. Mặt khác, hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn và bên thuê vẫn còn đang được thực hiện chưa thanh lý.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bị đơn có ý kiến như sau: Việc bị đơn bán căn nhà trên thì bên thuê nhà vẫn biết tuy nhiên hai bên chưa thanh lý hợp đồng vì bị đơn vẫn còn được hưởng tiền thuê nhà theo như nguyên đơn cam kết và tài sản mà bên thuê sử dụng là trang thiết bị nội thất trong căn nhà này vẫn thuộc sở hữu bị đơn. Tuy nhiên, cho đến khi ông N và ông T4 có đơn kiện bị đơn trong vụ án này thì ông N và ông T4 cũng chưa tiến hành thanh lý hợp đồng thuê với bị đơn nhưng lại tự ý ký hợp đồng thuê mới với nguyên đơn nên bên thuê là người vi phạm nghĩa vụ. Do đó, bị đơn hoàn toàn không đồng ý yêu cầu của ông N và ông T4. Nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N và ông T4 có đơn rút yêu cầu độc lập thì bị đơn đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 009773 ngày 29/5/2019, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 283/42-44 CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh không kèm theo trang thiết bị nội thất bên trong tòa nhà. Công ty STC hoàn toàn không có cơ sở để

yêu cầu bị đơn phải bàn giao toàn bộ trang thiết bị, nội thất bên trong căn nhà nêu trên cho Công ty.

Công ty STC và bà T2 đã thỏa thuận rõ tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019 rằng sẽ chỉ bàn giao giấy tờ có liên quan và nhà sau khi bà T2 đã nhận đầy đủ 100% tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 66 tỷ đồng từ Công ty. Việc Công ty yêu cầu phải bàn giao giấy tờ và căn nhà trong khi Công ty chưa thanh toán hết số tiền mua nhà là vi phạm thỏa thuận giữa các bên. Tính đến ngày 30/6/2019, Công ty không chịu thanh toán hết số tiền 6 tỷ đồng, nên căn cứ theo Thỏa thuận ngày 30/01/2019 và điểm c khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019, bà T2 được hưởng tiền cho thuê nhà tính từ ngày 01/6/2019 cho đến khi bên mua thanh toán hết 6 tỷ đồng. Do đó, bên mua không có quyền lấy tiền cho thuê nhà kể từ 01/6/2019 nên bên mua không có quyền cản trở tiền cho thuê nhà vào tiền mua nhà. Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu phản tố như sau:

- Buộc Công ty TNHH TMDV Quảng cáo STC thanh toán hết một lần số tiền mua nhà còn lại là: 6 tỷ đồng và tiền lãi chậm thanh toán số tiền 6 tỷ đồng nêu trên kể từ ngày 05/7/2019 đến nay theo mức lãi suất quy định của pháp luật và tính đến ngày xét xử thì bà T2 mới bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà có liên quan mà bà T2 có.

- Buộc Công ty TNHH TMDV Quảng cáo STC và bên thuê nhà là ông Đỗ Xuân T4 và ông Ngô Đình N liên đới thanh toán tiền cho thuê căn nhà 283/42 - 44 CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T2 cho đến khi Công ty TNHH TMDV Quảng cáo STC thanh toán hết số tiền mua bán nhà còn lại là 6 tỷ đồng.

- Buộc Công ty TNHH TMDV Quảng cáo STC thanh toán một lần giá trị trang thiết bị, cơ sở vật chất của căn nhà là: 2.264.574.979 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Căn cứ vào các biên bản thỏa thuận, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà cũng như lời nhận của các đương sự có cơ sở xác định nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền mua nhà còn thiếu cho bị đơn. Tuy nhiên, các bên chỉ thỏa thuận nếu nguyên đơn chưa thanh toán tiền mua nhà còn thiếu thì bị đơn vẫn được hưởng tiền thuê nhà mỗi tháng 250.000.000 đồng. Do đó, đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn thanh toán 6 tỷ đồng tiền mua nhà còn thiếu cũng lãi suất 1%/tháng do nguyên đơn cam kết tính đến ngày nguyên đơn trả xong số tiền này. Bị đơn vẫn được tiếp tục hưởng tiền thuê nhà trong thời gian nguyên đơn chưa thi hành xong nghĩa vụ cụ thể là tháng 3 đến tháng 6 là 1 tỷ đồng. Trả lại giá trị nội thất do bị đơn đầu tư sau khi trừ khấu hao 5% vì thời gian sử dụng tài sản chưa được 3 tháng với số tiền 2.264.574.979 đồng.

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

3.1. Ông Đỗ Xuân T4 và ông Ngô Đình N cùng thống nhất trình bày:

Xác nhận có ký hợp đồng thuê nhà với bà T2 và Công ty STC. Tuy nhiên, việc ký hai hợp đồng này để nhằm mục đích duy trì việc cho thuê của ông N và ông T4 đối với khách hàng cũng như đảm bảo quyền lợi của trong căn nhà này. Số tiền cọc đã bỏ ra vẫn được hai bên xác nhận và cùng cam kết cho ông N và ông T4 thực hiện quyền của bên thuê đối với căn nhà này. Ông N và ông T4 làm đơn yêu cầu độc lập vì bà T2 không còn là chủ tài sản này nhưng lại không chịu thanh lý hợp đồng với chúng tôi là vi phạm nghĩa vụ bên cho thuê. Mặc dù, biết bà T2 bán nhà cho Công ty STC nhưng không trực tiếp tham gia giao dịch của hai bên nên không biết được hai bên có thỏa thuận gì và bán nhà xong chưa. Nhưng nay biết Công ty STC đang là chủ sở hữu hợp pháp tài sản trên nên đồng ý ký lại hợp đồng thuê với chủ mới. Còn hợp đồng cũ với bà T2 thì đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật trên cơ sở bà T2 vi phạm hợp đồng này. Quá trình giải quyết vụ án, ông N và ông T4 có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà T2; trả lại tiền cọc là 750.000.000 đồng; bồi thường cọc 750.000.000 đồng; trả lãi phát sinh; trả 8% vi phạm hợp đồng. Đối với hợp đồng thuê nhà có tên bà L là người cho thuê vì thực chất quá trình thuê bà L là người đứng ra thỏa thuận các điều kiện với chúng tôi còn bà T2 là con bà L là chủ sở hữu căn nhà chỉ ký tên theo ý bà L và khi soạn hợp đồng thuê do công ty môi giới soạn. Chúng tôi đọc thấy quyền và nghĩa vụ các bên đúng như thỏa thuận nên ký và thực hiện đúng theo hợp đồng chứ không để ý là bà L không phải chủ sở hữu căn nhà. Tại phiên tòa hôm nay, ông N và ông T4 có đơn rút yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

3.2. Bà Thái Ngọc L trình bày:

Tôi thống nhất ý kiến với người đại diện của bà T2 là bà T3 trình bày như trên. Đối với hợp đồng thuê nhà bà L xác định là ông N trình bày đúng vì bà là người đứng ra thỏa thuận với N và T4. Khi hai bên ký hợp đồng do công ty môi giới soạn thì bên thuê yêu cầu ghi tên bà vào để các bên cùng thực hiện. Nay ông N ông T4 rút yêu cầu bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17/6/2020, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009773 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn ngày 29/5/2019. Bị đơn là bà Thái Huệ T2 có trách nhiệm bàn giao bản vẽ thiết kế của căn nhà; giấy chứng nhận và hồ sơ Phòng cháy chữa cháy của căn nhà, các giấy tờ bảo hành thang máy, giấy tờ liên quan đến việc mua sắm và bảo hành trang thiết bị nội thất trong căn nhà cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 3.750.000.000 đồng. Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho bị đơn bà Thái Huệ T2 là 6.000.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Thái Huế T2 về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC thực hiện nghĩa vụ chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 565.380.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 1.000.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH thương mại dịch vụ Quảng cáo STC thanh toán giá trị nội thất là 1.891.082.480 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC thanh toán cho bà Thái Huế T2 đối với yêu cầu phản tố là 3.456.462.480 đồng.

Tiền thuê nhà bị đơn bà Thái Huế T2 tiếp tục được hưởng là 250.000.000 đồng/tháng cho đến khi nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán nhà còn thiếu.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân T4 và ông Ngô Đình N về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà Thái Huế T2; trả lại tiền cọc là 750.000.000 đồng; bồi thường cọc 750.000.000 đồng; trả lãi phát sinh; trả 8% vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 23/6/2020, nguyên đơn là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và hiệu lực thi hành của bản án.

Ngày 10/5/2021, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 182/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc

thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nhà, đất tại địa chỉ số 283/42-44 CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 02799 ngày 28/9/2018 cho Bà Thái Huệ T2.

[1.1]. Ngày 30/01/2019, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Quảng cáo STC (viết tắt là Công ty STC) (Bên A) và Bà Thái Huệ T2 (Bên B) ký kết văn bản “Thỏa thuận” về việc bà T2 chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất trên cho Công ty STC với giá 66 tỷ đồng, các bên thỏa thuận bên bán đóng các loại phí công chứng, đóng thuế Nhà nước và thống nhất sơ bộ: “...3. Trước ngày 30/4/2019, các bên tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Ngay trong ngày, bên mua chuyển khoản trả bên bán số tiền 40.000.000.000vnd (Bốn mươi tỷ đồng) để văn phòng công chứng đóng dấu lên Hợp đồng. Bên mua làm thủ tục đăng bộ giấy tờ nhà đất sang tên của bên mua. Sau khi có sổ nhà đất mới, bên mua giao lại cho bên bán giữ lại cho đến khi bên mua thanh toán nốt đủ số tiền còn thiếu...”.

[1.2]. Đến ngày 14/02/2019, Công ty STC và bà T2 có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên, thay thế cho “Thỏa thuận” ngày 30/01/2019, các bên ấn định ngày 30/5/2019 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ngay trong ngày bên mua chuyển khoản cho bên bán số tiền 58 tỷ đồng, bên bán sẽ bàn giao bản chính sổ nhà đất và các giấy tờ có liên quan đã được sang tên bên mua, bàn giao nhà cho bên mua khi nhận đủ tiền và bên bán được hưởng tiền cho thuê căn nhà đến hết ngày 31/5/2019. Ngoài ra, hợp đồng này còn thỏa thuận tại khoản 3 Điều 1: “Bên mua thanh toán trả nốt số tiền 6.000.000.000vnd (Sáu tỷ đồng chẵn) cho bên bán khi Sổ nhà đất được đăng bộ sang tên của bên mua...”; điểm c khoản 2 Điều 5: “Trong trường hợp Sổ nhà đất được đăng bộ sang tên bên mua theo quy định- theo giấy hẹn (dự kiến trong vòng 10 đến 15 ngày đầu tháng 6/2019), bên bán thông báo cho bên mua đã có sổ “Sổ nhà đất đăng bộ xong” mà bên mua chưa có tiền thanh toán tính đến ngày 30/6/2019 thì bên bán sẽ được nhận tiền thuê căn nhà tính từ ngày 1/6/2019 đến khi bên bán nhận đủ hết 6.000.000.000 đồng còn lại”.

[1.3]. Ngày 29/5/2019, Công ty STC và bà T2 tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn. Theo đó, bên bán sẽ giao toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 283/42-44 đường CMTT cho bên mua, giá mua bán là 66 tỷ đồng. Thực hiện hợp đồng, bên mua đã chuyển cho bên bán tổng số tiền là 60 tỷ đồng, còn nợ lại 6 tỷ đồng.

[2]. Ngày 25/6/2019, Công ty STC được cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Ngày 26/6/2019, Công ty và bà L là đại diện ủy quyền của bà T2 tiến hành làm việc để các bên bàn giao giấy tờ liên quan và thanh lý hợp đồng nhưng không thỏa thuận được. Nguyên đơn đề nghị phía bị đơn nhận số tiền còn lại là 6 tỷ đồng cần trừ vào tiền thuê nhà mà bị đơn đã nhận của bên thuê nhà và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến nhà đất trên; phía bị đơn không đồng ý mà cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất trên không bao gồm nội thất, nên yêu cầu nguyên đơn thanh toán lại giá trị trang thiết bị nội thất, được hưởng tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2019, buộc nguyên đơn trả số tiền còn lại 6 tỷ đồng và lãi chậm thanh toán kể từ ngày 05/7/2019. Như vậy, tại buổi làm việc này, nguyên đơn đề nghị được trả số tiền mua nhà đất còn lại, nhưng bị đơn không đồng ý nhận.

[3]. Mặt khác, tại Thông báo ngày 19/02/2020 về việc cản trở tiền thuê nhà, phía Công ty STC yêu cầu bà T2 đến làm việc để cung cấp các giấy tờ của căn nhà, giao nhận thực tế tài sản, nội thất của toàn bộ căn nhà, thanh lý hợp đồng thuê nhà với đơn vị thuê nhà để nhận số tiền trên, Công ty STC chưa thể chuyển trả và không chịu trách nhiệm việc chưa thanh toán tiền lần cuối còn lại theo hợp đồng,... Tuy nhiên, bà T2 không đến làm việc theo yêu cầu của Công ty. Điều đó thể hiện việc Công ty chưa trả số tiền nợ 6 tỉ đồng cho bà T2 là không phải do lỗi của Công ty. Vì vậy, theo thỏa thuận tại điểm c khoản 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019 thì Công ty STC là bên được hưởng số tiền thuê nhà chứ không phải bên bán. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xét xử buộc Công ty STC trả số tiền 6 tỷ còn nợ là đúng, nhưng cho rằng Công ty STC vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại, nên phải trả số tiền thuê nhà trong thời gian chưa thanh toán đủ tiền mua bán nhà đất là không đúng thỏa thuận và nhận định nêu trên.

[4]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị nguyên đơn thanh toán giá trị trang thiết bị, cơ sở vật chất của căn nhà 283/42-43: thấy rằng, theo nguyên đơn thì việc mua bán nhà các bên có thỏa thuận cả phần nội thất được thể hiện qua các tin nhắn qua lại giữa hai bên trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà, cụ thể: nội dung tin nhắn ngày 03/12/2018 giữa bà Ng (con bà L) với ông T1 cụ thể: *“Bà Ng: Dạ chú ơi, mẹ con hỏi chú trả 66, chú khỏi lấy tiền nghi được không?; ông T1: Hi Ng, Ng nói với mẹ là chú trả 66 tỷ bao gồm hoàn tất toàn bộ căn nhà như đã trao đổi (trong đó: có nội thất và tiền nghi đầy đủ nhé; bà Ng: Mẹ nói với giá 66 tỷ bao gồm nội thất thì mềm quá, vì nội thất mẹ mua hơn 4 tỷ mất rồi. Mẹ nói chú có ý muốn mua thì chú có thể cân nhắc lại. Cám ơn chú; ông T1: nhà chú ngay gần bên cạnh nên chú biết giá đất và giá xây dựng của căn nhà đó. Chú có ý muốn mua nên mới quan tâm; bà Ng: Dạ chú ơi, mẹ con hỏi nếu mẹ*

chịu bán thì giá 66 tỷ cho chủ thì tiền bạc chủ trả làm sao”. Và thỏa thuận tại khoản 1 Điều 1 của hợp đồng mua bán ngày 29/5/2019 “Đối tượng của hợp đồng này là toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số 283/42-44 Đường CMTT, Phường 12, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh...” để cho rằng việc mua bán nhà có kèm cả nội thất đã lắp đặt. Nhận thấy, nội dung tin nhắn ông T1 có trao đổi về nội thất trong căn nhà và phía bà Ng cũng trả lời và có bàn bạc nhưng hai bên chưa thống nhất lại cụ thể việc mua bán có kèm nội thất hay không, và hợp đồng mua bán có ghi “toàn bộ căn nhà”, nhưng cũng không ghi rõ việc mua bán có kèm nội thất, mà chỉ thể hiện toàn bộ hiện trạng của căn nhà. Như vậy, Tòa án hai cấp cần thu thập chứng cứ để làm rõ việc mua bán nhà đất nêu trên giữa hai bên có bao gồm cả trang thiết bị, nội thất trong nhà hay không? Trong khi chưa có đầy đủ căn cứ về việc thỏa thuận này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn thanh toán tiền trang thiết bị, nội thất trong nhà cho bị đơn là chưa đủ cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 182/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC (để biết);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận M (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi Cục THADS Quận M;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), HSWA.19b

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường