TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 323/2021/DS-PT.
Ngày: 06/4/2021.
V/v tranh chấp hợp đồng mua nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Lê Văn Tuấn – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày và 24 tháng 3 và 06 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 377/DSPT ngày 27 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6292/2020/QĐ-PT, ngày 14 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 151/2021/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại C

Địa chỉ: 283/30 đường CC, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1974. (Có mặt)

Địa chỉ: 5/3E đường 297, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Thái Huế T, sinh năm 1994.

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

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1996. (Có mặt)

Địa chỉ: 605 đường Nguyễn T, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Phi A- Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

1/ Ông Đỗ Xuân T, sinh năm 1989. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 19/8A KP6, ABC, BT, thành phố C.

2/ Ông Ngô Đình N, sinh năm 1994. (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: QN, huyện HN, tỉnh Bình Định.

3/ Bà Thái Ngọc , sinh năm 1972. (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: 213/17 KV, phường PT, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người kháng cáo: Công ty TNHH Thương mại M – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 10 năm 2019 của nguyên đơn là Công ty TNHH Thương mại M và tại bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Minh H trình bày như sau:

Ngày 30 tháng 01 năm 2019, Công ty TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M (Nguyên đơn) và bà Thái Huế T (Bị đơn) có ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số 283/42 – 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh. Theo biên bản thỏa thuận giá mua bán là 66.000.000.000 đồng. Ngày 14 tháng 02 năm 2019, Công ty TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên thay thế cho thỏa thuận ngày 30 tháng 01 năm 2019. Ngày 29 tháng 05 năm 2019, Công ty TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M 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 S. Công ty TNHH Thương mại M 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 tháng 06 năm 2019. Theo các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận, vào lúc 9 giờ 30 phút, ngày 26 tháng 06 năm 2019 hai bên có buổi gặp tại địa chỉ số 283/42 – 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10 để bàn giáo 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 TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M thanh toán hết tiền mua nhà còn lại vào ngày 26 tháng 06 năm 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 (mẹ của bà Thái Huế T) theo hợp đồng ủy quyền được lập ngày 26 tháng 06 năm 2019, bà Lcho 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 TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M 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 lai dưới dạng tin nhắn để làm căn cứ. Cụ thể là tin nhắn ngày 03 tháng 12 năm 2018 với Ngân là chị bà T1và là con bà Liên. 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 tháng 6 năm 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 cấn 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 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn cũng đã ký tiếp hợp đồng cho thuê căn nhà trên với người đang thuê là ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N theo đúng nội dung thuê mà bên thuê đã ký với bà T1chủ 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 cấn trừ vào số tiền còn nợ lại sau giấy ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 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.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý vì:

- Yêu cầu trả tiền bán nhà còn thiếu là 6.000.000.000 đồng cùng tiền lãi là vô lý vì nguyên đơn không vi phạm nghĩ 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 quận 10 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.

* Bị đơn là bà Thái Huế T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều T tại bản tự khai cũng như tại phiên tòa trình bày:

Nguyên căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 283/42 + 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc toàn quyền sở hữu, sử dụng của bà Thái Huế T 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 tháng 9 năm 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 cấn trừ vào tiền thuê nhà còn thiếu. Mặc 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 4.000.000.000 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. Mặc 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 Nvà ông T có đơn kiện bị đơn trong vụ án này thì ông Nvà ông T 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 Nvà ông Tuấn. Nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nvà ông T 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 tháng 05 năm 2019, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 283/42 - 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh không kèm theo trang thiết bị nội thất bên trong tòa nhà. Công ty M 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 M và bà T1đã thỏa thuận rõ tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 02 năm 2019 rằng sẽ chỉ bàn giao giấy tờ có liên quan và nhà sau khi bà T1đã nhận đầy đủ 100% tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 66.000.000.000 đồng (Sáu mươi sáu tỷ đồng chẵn) 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 tháng 06 năm 2019, Công ty không chịu thanh toán hết số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng chẵn) nên căn cứ theo Thỏa thuận ngày 30 tháng 01 năm 2019 và Điểm c Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 02 năm 2019, bà T1được hưởng tiền cho thuê nhà tính từ ngày 01 tháng 6 năm 2019 cho đến khi bên mua thanh toán hết 6.000.000.000 đồng. Do đó, bên mua không có quyền lấy tiền cho thuê nhà kể từ 01 tháng 06 năm 2019 nên bên mua không có quyền cấn trừ 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 M thanh toán hết một lần số tiền mua nhà còn lại là: 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn) và tiền lãi chậm thanh toán số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn) nêu trên kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2019 đến nay theo mức lãi suất quy định của pháp luật và tính đến ngày xét xử thì bà T1mới bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà có liên quan mà bà T1có.

- Buộc Công ty TNHH TMDV quảng cáo M và bên thuê nhà là ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N liên đới thanh toán tiền cho thuê căn nhà 283/42 - 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T1cho đến khi Công ty TNHH TMDV quảng cáo M thanh toán hết số tiền mua bán nhà còn lại là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng chẵn).

- Buộc Công ty TNHH TMDV quảng cáo M thanh toán một lần giá trị trang thiết bị, cơ sở vật chất của căn nhà 283/42 - 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh 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 6.000.000.000 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 1.000.000.000 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.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N cùng thống nhất trình bày:

Xác nhận có ký hợp đồng thuê nhà với bà T1và Công ty TNHH thương mại M. Tuy nhiên, việc ký hai hợp đồng này đề nhằm mục đích duy trì việc cho thuê của ông Nvà ông T 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 T ông T thực hiện quyền của bên thuê đối với căn nhà này. Ông N và ông T làm đơn yêu cầu độc lập vì bà T1không 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 T1bán nhà cho Công ty TNHH Thương mại M 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 TNHH Thương mại M 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 T1thì đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật trên cơ sở bà T1vi phạm hợp đồng này. Quá trình giải quyết vụ án, ông N và ông T có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà Thu; 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 Llà người cho thuê vì thực chất quá trình thuê bà Llà người đứng ra thỏa thuận các điều kiện với chúng tôi còn bà T1là con bà Llà chủ sở hữu căn nhà chỉ ký tên theo ý bà Lvà 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 T có đơn rút yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:

Tôi thống nhất ý kiến với người đại diện của bà T1là bà T trình bày như trên. Đối với hợp đồng thuê nhà bà L xác định là ông Ntrình bày đúng vì bà là người đứng ra thỏa thuận với N và T. 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 Nông T rút yêu cầu bà không có ý kiến gì.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Viện kiểm sát kiến nghị quá trình giải quyết vụ án Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu sau khi trừ đi tiền thuê nhà mà bị đơn được hưởng thì nguyên đơn chỉ thanh toán 4.750.000.000 đồng. Nhận thấy bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải thanh toán đủ số tiền là 6.000.000.000 đồng là có cơ sở xem xét chấp nhận vì theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận nếu đến ngày 30/6/2019 nguyên đơn không thanh toán đủ tiền mua nhà thì bị đơn vẫn được hưởng tiền thuê nhà mỗi tháng 250.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn cấn trừ tiền thuê nhà vào tiền mua nhà còn thiếu là không có cơ sở. Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn chịu lãi suất đối với số tiền này là 1%/tháng thì tại phiên toà hôm nay các bên xác định ký hợp đồng đặt cọc thay thế biên bản thỏa thuận và hợp đồng này hai bên không có thỏa thuận lãi nên chỉ buộc nguyên đơn chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ là 10%/ năm, tương đương 0,8%/tháng.

Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn thanh toán số tiền thuê nhà mà bị đơn được hưởng nhận thấy nguyên đơn chưa thực hiện xong cam kết trả tiền mua nhà còn thiếu nên theo thỏa thuận thì bị đơn vẫn được hưởng số tiền này nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn. Đối với việc bị đơn yêu cầu trả lãi đối với yêu cầu này thì do bị đơn chưa đóng tiền án phí cũng như trước đây không có yêu cầu nên không xem xét yêu cầu này của bị đơn.

Đối với yêu cầu trả giá trị nội thất nhận thấy các bên có ký nhiều văn bản liên quan đến việc thỏa thuận mua bán nhà nhưng không có văn bản nào thỏa thuận mua bán các nội thất. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố này của bị đơn đối với các thiết bị nội thất không thuộc về kết cấu căn nhà.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- 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 S ngày 29 tháng 5 năm 2019. Bị đơn là bà Thái Huế T 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 C

- 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 M có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho bị đơn bà Thái Huế T là 6.000.000.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Thái Huế T về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại M 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 M 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 M thanh toán giá trị nội thất là 1.891.082.480 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH Thương mại M thanh toán cho bà Thái Huế T đối với yêu cầu phản tố là 3.456.462.480 đồng.

- Tiền thuê nhà bị đơn bà Thái Huế T tiếp tục được hưởng là 250.000.000 đồng/tháng cho đến khi nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại M thực hiện xong nghĩa vụ thánh 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.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà Thái Huế T; 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm là:

Đối với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ mua bán nhà: Công ty TNHH Thương mại M chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện được thực hiện nghĩa vụ trên số tiền 3.750.000.000 đồng là 107.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền án phí đã nộp là 87.000.000 đồng theo biên lại thu tiền tạm ứng án phí số 0017916 ngày 14/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10. Công ty TNHH Thương mại M nộp thêm số tiền án phí 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Công ty TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M chịu án phí trên số tiền 5.706.462.480 đồng (gồm số tiền: 2.250.000.000 đồng + 3.456.462.480 đồng) là 113.706.462 (một trăm mười ba triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, bốn trăm sáu mươi hai) đồng.

Bà T1chịu án phí là 18.674.624 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.627.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014408 ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10. Hoàn lại cho bà T1số tiền chênh lệch là 39.952.376 (ba mươi chín triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, ba trăm bảy mươi sáu) đồng.

Hoàn lại cho ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.041.453 (ba mươi hai triệu, không trăm bốn mươi mốt ngàn bốn trăm năm mươi ba) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014381 ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, nguyên đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án số 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án số 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đây là giao dịch mua bán nhà đất chứ ko phải mua bán căn hộ dịch vụ cho thuê, thực hiện việc mua bán theo quy định pháp luật, có công chứng, bên mua còn thiếu 6 tỷ đồng, hợp đồng mua bán do nguyên đơn soạn thảo nên ý chí và thỏa thuận này là tự nguyện của

nguyên đơn. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của chúng tôi, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, y bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH Thương mại M, y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bán án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Về giao dịch mua bán căn nhà 283/42-44 ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bị đơn: Biên bản thỏa thuận ngày 30 tháng 01 năm 2019 và Hợp đồng đặt cọc ngày 14 tháng 02 năm 2019 được lập thành văn bản và được các bên thống nhất ký trên sự tự nguyện thỏa thuận, không trái quy định pháp luật nên là hợp lệ.

[3.2] Về hợp đồng mua bán nhà căn nhà số 283/42-44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 964981, số vào sổ cấp GCN: CS02799 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 9 năm 2018; Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở thì bà Thái Huế T có đủ điều kiện để chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo quy định pháp luật; Căn cứ khoản 1 Điều 7 của Luật Nhà ở, Công ty TNHH Thương mại M đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009773, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 tháng 5 năm 2019 được hai bên ký tại Văn phòng Công Chứng S là hợp pháp đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Về hợp đồng thuê nhà ngày 21 tháng 7 năm 2018 được ký giữa bà Thái Ngọc , bà Thái Huế T và ông Đỗ Xuân T, ông Ngô Đình N: Căn cứ Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào

mục đích khác được thực hiện theo quy định của Bộ luật này, Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan; Căn cứ khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 thì với trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Do đó, hợp đồng thuê nhà giữa các bên là hợp pháp.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn là yêu cầu bị đơn nhận số tiền mua bán nhà còn thiếu là 3.750.000.000 đồng: Căn cứ vào Bản thỏa thuận; Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán nhà đã xác định được các bên thực hiện việc mua bán căn nhà số 283/42-44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 66.000.000.000 đồng. Căn cứ vào Đơn khởi kiện; Vi bằng thừa phát lại lập ngày 01 tháng 7 năm 2019; Vi bằng lập ngày 28 tháng 6 năm 2019 xác định được nguyên đơn còn thiếu lại bị đơn tiền mua bán nhà là 6.000.000.000 đồng. Ngày 31 tháng 5 năm 2019, hai bên gặp để thực hiện tiếp thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên hai bên không thực hiện vì bị đơn yêu cầu thanh toán chi phí trang thiết bị trong căn nhà và nguyên đơn đề nghị bị đơn bàn giao các giấy tờ liên quan đến căn nhà gồm thiết bị phòng cháy chữa cháy, thiết bị thang máy...nên hai bên không tiến hành giao nhận tiền mua nhà còn thiếu 6.000.000.000 đồng. Nhận thấy, ngoài hợp đồng mua bán được nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 23 tháng 5 năm 2019 thì giữa hai bên không ký thêm bất kỳ phụ lục hợp đồng nào cũng như không có thêm thỏa thuận nào khác về việc cấn trừ tiền mua bán nhà còn thiếu vào khoản tiền thuê nhà. Nên việc nguyên đơn tự cấn trừ tiền thuê nhà mà nguyên đơn cho rằng nguyên đơn được hưởng vào tiền mua nhà còn thiếu lại là không có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc chấp nhận yêu cầu được thanh toán tiền mua nhà còn thiếu, nhưng buộc nguyên đơn thanh toán số tiền mua nhà còn thiếu cho bị đơn là 6.000.000.000 đồng là có căn cứ. Ngoài ra, tuy các bên không có thỏa thuận về việc bàn giao các giấy tờ liên quan đến căn nhà nhưng yêu cầu này của nguyên đơn không trái với quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[3.5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc Công ty TNHH Thương mại M thanh toán hết một lần số tiền mua nhà còn lại là 6.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2019 đến nay theo quy định pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền còn thiếu cho bị đơn tính đến ngày tòa xét xử là 3.750.000.000 đồng. Yêu cầu phản tố của bị đơn được xem xét trên số tiền 2.250.000.000 đồng còn lại trong tổng số tiền mua nhà còn thiếu 6.000.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn có cơ sở.

[3.6] Xét yêu cầu về tiền lãi chậm thanh toán kể từ ngày 05 tháng 7 năm 2019 đến ngày tòa xét xử theo mức lãi suất 1%/tháng: Căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự quy định trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; Căn cứ Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định về lãi suất; Căn cứ đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 16 tháng 6 năm 2020 thì bị đơn chỉ yêu cầu tính lãi là 10%/năm là không trái quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tính tiền chậm thực hiện nghĩa vụ với lãi suất 0,83%/ tháng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.7] Về yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc Công ty TNHH Thương mại M và bên thuê nhà là ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N liên đới thanh toán tiền cho thuê căn nhà 283/42 - 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn cùng tiền lãi cho đến khi Công ty TNHH TMDV Quảng Cáo M thực hiện xong nghĩa vụ của nguyên đơn: Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc thì trong trường hợp sổ nhà đất được đăng bộ sang tên bên mua nhà theo quy định – theo giấy hẹn...sổ nhà đất đăng bộ xong mà bên mua chưa có tiền thanh toán tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 thì bên bán được nhận tiền cho thuê căn nhà tính từ ngày 01 tháng 6 năm 2019 cho đến khi bên bán nhà nhận đủ 6.000.000.000 đồng còn lại. Nhận thấy, sự thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận này chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có cơ sở. Các bên thỏa thuận là nguyên đơn chưa có tiền thanh toán thì bị đơn được hưởng tiền thuê nhà, như vậy nguyên đơn đang là người có nghĩa vụ thi hành khoản tiền mua nhà còn thiếu với bị đơn đúng theo quy định pháp luật và theo thỏa thuận giao kết. Căn cứ vào vi bằng do bị đơn cung cấp thể hiện bị đơn đã đề nghị nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ; Căn cứ vi bằng do nguyên đơn cung cấp cho việc nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ thông qua việc thông báo cấn trừ tiền thuê nhà vào tiền mua nhà còn thiếu. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn cũng đề nghị được thanh toán tiền mua nhà còn thiếu khi nguyên đơn đã được công nhận quyền sở hữu căn nhà này theo đúng quy định pháp luật. Bị đơn xác định số tiền thuê nhà bị đơn yêu cầu được hưởng 250.000.000 đồng/tháng là căn cứ trên hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận, không phải từ hợp đồng thuê nhà mà bị đơn ký với ông Nvà ông Tuấn. Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên thì ông Nvà ông T không liên quan đến viện thanh toán này nên bị đơn yêu cầu ông Nvà ông T liên đới thanh toán là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở; Buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà mà bị đơn được hưởng là 250.000.000 đồng từ tháng 03/2020 đến thời điểm xét xử là tháng 6/2020 là 250.000.000 đồng x 4 tháng = 1.000.000.000 đồng và tiền thuê được tiếp tục tính đến khi nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà còn thiếu lại bị đơn.

[3.8] Về yêu cầu lãi đối với số tiền này: Tại đơn phản tố và bản tường trình ngày 15 tháng 6 năm 2020 bị đơn không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở.

[3.9] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc Công ty TNHH Thương mại M thanh toán một lần giá trị trang thiết bị, cơ sở vật chất của căn nhà 283/42 - 44 đường ABCD, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.264.574.979 đồng: Căn cứ vào các tin nhắn mà nguyên đơn, bị đơn xuất trình và cùng thừa nhận các tin nhắn là đúng; Nội dung tin nhắn ngày 03 tháng 2 năm 2018 giữa bà Ngân và ông Tuân có nội dung "66 tỷ bao gồm nội thất và tiện nghi đầy đủ....với giá 66 tỷ bao gồm nội thất thì mềm quá ...nếu chịu bán với giá 66 tỷ thì tiền bạc trả làm sao....". Nhận thấy, nội dung tin nhắn các bên trao đổi liên quan đến việc mua căn nhà với giá 66 tỷ đồng được xác lập vào ngày 03 tháng 2 năm 2018, giấy thỏa thuận được các bên ký vào ngày 30 tháng 01 năm 2019, hợp đồng đặt cọc được các bên ký vào ngày 14 tháng 02 năm 2019, như vậy thỏa thuận và hợp đồng được hai bên lập sau thời gian hai bên nhắn tin thượng lượng việc mua bán căn nhà, như vậy tại thời điểm các bên thỏa

thuận mua bán căn nhà với giá 66 tỷ đồng thì trang thiết bị nội thất căn nhà chưa có, nên các bên đều không có thỏa thuận nào về việc trang thiết bị nội thất của căn nhà như thế nào. Mặc khác, tại Điều 1 của hai văn bản trên đều ghi "66.000.000.000 đồng là giá cố định không thay đổi, giá này bao gồm đóng các loại phí công chứng, đóng thuế cũng như giá này là giá mua bán chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 283/42+44 ABCD, Phường 12, Quận 10". Như vậy, các nội dung tranh chấp phát sinh của hai bên không được liệt kê trong các thỏa thuận giao dịch mua bán của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết là phù hợp. Như phân tích ở trên, các bên xác định ký biên bản thỏa thuận vào ngày 30 tháng 01 năm 2019 và ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 14 tháng 02 năm 2019 nhưng đến tháng 3/2019 bị đơn mới hoàn thiện nội thất căn nhà, điều này cho thấy tại thời điểm các bên trao đổi tin nhắn thỏa thuận việc mua bán nhà vào năm 2018 thì nội thất căn nhà chưa có, nên các bên không có văn bản nào ghi nhận việc mua bán trang thiết bị nội thất của tòa nhà. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng khi thỏa thuận việc mua bán căn nhà là đã có thỏa thuận luôn phần nội thất căn nhà là không đúng với thực tế và không có căn cứ. Như vậy, căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận M; Các hóa đơn, biên lai; Hợp đồng kinh tế; Hợp đồng mua bán hàng hóa mà bị đơn cung cấp; Biên bản xác nhận tài sản giữa bị đơn với ông Nvà ông T và giữa nguyên đơn với ông Nvà ông T ngày 26 tháng 6 năm 2019 đã xác định được các tài sản có trong tòa nhà đúng với đơn phản tố bị đơn yêu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ này để xác định phần trang thiết bị nội thất của tòa nhà và phần nội thất gắn liền với kết cấu căn nhà là có căn cứ. Các bên đương sự đều thống nhất không yêu cầu định giá tài sản đối với nội thất được đầu tư tại đây nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Thông tư số 45/2018/TT-BTC về hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp và áp dụng tương tự điểm a khoản 1 Điều 4 Tài sản cố định hữu hình Máy móc, thiết bị; gồm: Máy móc, thiết bị văn phòng phổ biến; máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động chung của cơ quan, tổ chức, đơn vị; máy móc, thiết bị chuyên dùng và máy móc, thiết bị khác và bản Phụ lục kèm theo quy định là phù hợp.

STT	DANH MỤC TÀI SẢN	Thời gian sử dụng (năm)	Tỷ lệ hao mòn (% năm)
Loại 5	Máy móc, thiết bị		
1	Máy móc, thiết bị văn phòng phổ biến		
	- Bộ bàn ghế ngồi làm việc trang bị cho các chức danh	8	12,5
	- Bộ bàn ghế họp	8	12,5
	- Bộ bàn ghế tiếp khách	8	12,5
	- Máy điều hòa không khí	8	12,5
	- Quạt	5	20
	- Máy sưởi	5	20
	- Máy móc, thiết bị văn phòng phổ biến khác	5	20

Theo quy định trên, tỷ lệ hao mòn của tài sản với mức cao nhất 20%/năm tương đương 1,6%/tháng. Bị đơn xác định do tài sản là nội thất được lắp đặt vào trong căn nhà nên đề nghị nguyên đơn thanh toán lại giá trị nội thất đó sau khi trừ khấu hao từ tháng 3/2019 đến tháng 5/2019 là 5% giá trị, đây là sự tự nguyện của bị đơn và không trái quy định pháp luật nên ghi nhận. Cấp sơ thẩm nhận định, hiện căn nhà đã được cấp chủ quyền cho nguyên đơn và nguyên đơn đang là người quản lý, sử dụng các thiết bị nội thất đó thông qua hợp đồng thuê nhà và biên bản xác nhận tài sản đã ký với bên thuê, nguyên đơn cũng đang sử dụng nội thất này để ký hợp đồng thuê nhà với bên thứ ba nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán lại phần giá trị nội thất còn lại 1.891.082.48 đồng (2.264.574.979 đồng - 373.492.500 đồng) cho bị đơn là có căn cứ.

[3.10] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T và ông N là yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà Thu; 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: Ngày 27 tháng 5 năm 2020, ông T và ông N đã có đơn rút yêu cầu độc lập, nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập là đúng với quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác. Nguyên đơn bổ sung các chứng cứ như: Văn bản số 2415/PC07-D95 ngày 27 tháng 5 năm 2009 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản xác nhận của đơn vị thuê tòa nhà khai thác dịch vụ về thời gian các bên bắt đầu thuê tòa nhà; Văn bản trả lời của Công an Phường 12, Quận 10; Phiếu thu tiền cho thuê tòa nhà và bản xác nhận giữa nguyên đơn và bên thuê khai thác dịch vụ từ tháng 3/2020 đến tháng 6/2020; Hình ảnh tòa nhà; Bản thẩm định giá căn nhà của Ngân hàng ACB ngày 08 tháng 7 năm 2019; Văn bản trình bày của bà Nguyễn Thị Hồng – là người giới thiệu cho nguyên đơn mua nhà; Bảng diễn giải đoạn ghi âm đối với bà Hồng. Tuy nhiên, các chứng cứ này có phần đã được cấp sơ thẩm xem xét, có phần chỉ liên quan đến tiền hoa hồng giữa bà Hồng và bị đơn, không liên quan đến vụ án nên hội đồng xét xử không xét. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, xác định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không cơ sở để chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Nguyên đơn chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện được thực hiện nghĩa vụ trên số tiền 3.750.000.000 đồng là 107.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền án phí đã nộp là 87.000.000 đồng và phải nộp thêm 20.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, trên số tiền 5.706.462.480 đồng (gồm số tiền: 2.250.000.000 đồng + 3.456.462.480 đồng) là

113.706.462 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí là 18.674.624 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.627.000 đồng. Hoàn lại cho bị đơn số tiền là 39.952.376 đồng.

- Hoàn lại cho ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.041.453 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 228, Khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 1, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 S ngày 29/5/2019. Bị đơn bà Thái Huế T 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 M.

- 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 (ba tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Buộc Công ty TNHH Thương mại M có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho bị đơn bà Thái Huế T là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thái Huế T về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại M thực hiện nghĩa vụ chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 565.380.000 (năm trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi ngàn) đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại M thanh toán giá trị nội thất là 1.891.082.480 (một tỷ tám trăm chín mươi mốt triệu, không trăm tám mươi hai ngàn, bốn trăm tám mươi) đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH thương mại dịch vụ quảng cáo M thanh toán cho bà Thái Huế T đối với yêu cầu phản tố là 3.456.462.480 (ba tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi hai ngàn bốn trăm tám mươi) đồng.

Tiền thuê nhà bị đơn bà Thái Huế T tiếp tục được hưởng là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng/tháng cho đến khi nguyên đơn - Công ty TNHH Thương mại M 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.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với bà Thái Huế T; trả lại tiền cọc là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng; bồi thường cọc 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng; trả lãi phát sinh; trả 8% (tám phần trăm) vi phạm hợp đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại M chịu án phí dân sự sơ thẩm 220.706.426 đồng, cấn trừ vào số tiền tạm án phí đã nộp 87.000.000 đồng theo biên lại thu tiền tạm ứng án phí số 0017916 ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Thương mại M còn phải nộp thêm 133.706.426 (một trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, bốn trăm hai mươi sáu) đồng.

- Bà Thái Huế T chịu án phí là 18.674.624 đồng, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.627.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014408 ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà T1số tiền là 39.952.376 (ba mươi chín triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, ba trăm bảy mươi sáu) đồng.

Hoàn lại cho ông Đỗ Xuân T và ông Ngô Đình N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.041.453 (ba mươi hai triệu, không trăm bốn mươi mốt ngàn, bốn trăm năm mươi ba) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014381 ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Thương mại M phải chịu là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0014751 ngày 01 tháng 7 năm 2020. Công ty TNHH Thương mại M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, 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; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 10, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 10, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Mỹ Nhung