TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quyết định giám đốc thẩm Số: 27/2024/DS-GĐT Ngày 20-6-2024 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tiến Hùng;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chí Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị K, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 35/8 Hà Huy G, Khu phố 2, phường Quyết T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

Địa chỉ trụ sở: K2/48C, ấp Tân B, phường Bửu H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim C - Chức vụ: Giám đốc.

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

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng V.

Địa chỉ trụ sở: Số 19 Đường D1, Khu dân cư Võ Thị S, khu phố 7, phường Thống N, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quốc Đ - Chức vụ: Giám đốc.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Địa chỉ trụ sở: 198 Trần Quang K, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Thái Hoàng H - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2016).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/9/2014, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/3/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị K trình bày:

Ngày 28/4/2012, bà ký Hợp đồng mua bán nhà với Công ty Trách nhiệm hữu hạn M (sau đây viết tắt là Công ty M) tại dự án khu nhà ở của Công ty M với giá 2.900.000.000 đồng, thanh toán 04 đợt. Thời hạn giao nhà là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng; nếu chậm giao nhà quá 10 ngày, Công ty M phải trả lãi bằng 150% trên tổng số tiền mà bà đã đóng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: đợt 1, bà đặt cọc 200.000.000 đồng (từ nguồn tiền tiết kiệm gia đình) theo Phiếu thu số 90 ngày 02/4/2012; đợt 2, bà thanh toán 1.400.000.000 đồng theo Phiếu thu số 110 ngày 28/4/2012 (từ nguồn tiền tiết kiệm gia đình); đợt 3, bà thanh toán cho Công ty M 1.000.000.000 đồng theo Phiếu thu số 210 ngày 21/5/2012, theo hình thức chuyển khoản (nguồn tiền vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Sở giao dịch tỉnh Đồng Nai, có thế chấp tài sản là nhà đất tại số 35/8 đường Hà Huy G, Khu phố 2, phường Quyết T, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai và tài sản hình thành trong tương lai tại ấp Tân B, phường Bửu H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng mua bán nhà nêu trên).

Do Công ty M không bàn giao nh theo thỏa thuận nên Công ty M đã hỗ trợ 358.951.283 đồng để bà trả nợ gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà nêu trên giữa Công ty M với bà; buộc Công ty M trả lại cho bà số tiền đã thanh toán là 2.600.000.000 đồng; bà sẽ trả lại số tiền 358.951.283 đồng cho Công ty M.

Bị đơn Công ty M do bà Nguyễn Thị Kim C đại diện theo pháp luật trình bày: Tháng 4/2012, Công ty M vay của bà K 1.000.000.000 đồng thông qua việc nhờ bà K đứng tên vay tiền của ngân hàng. Công ty M đã trả cho bà K 449.469.283 đồng qua tài khoản của bà K tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, nên chỉ đồng ý trả cho bà K 550.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 6, phường Bửu H, thành phố Biên H giữa Công ty M với Ngân hàng TMCP S đã được giải chấp hiện thửa đất trên không còn thế chấp cho ngân hàng nữa. Công ty M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K vì thực tế không có việc mua bán nhà giữ Công ty M với K; Hợp đồng mua bán nhà ngày 28/4/2012 nêu trên chỉ là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà K với Công ty M.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/2015/DS-ST ngày 09/4/2015, Tòa án nhân dân thành phố Biên H quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, bà Lê Thị K và Công ty M đồng ý hủy Hợp đồng mua bán nhà số 05/HĐMB ngày 28/4/2012. Công ty M đồng ý trả lại cho bà K số tiền 1.000.000.000 đồng không tính lãi suất.

Công ty M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Biên H.

Tại Quyết định kháng nghị số 164a/2015/QĐKNGĐT-P5 ngày 22/5/2015, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2015/DS-GĐT ngày 29/5/2015, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 164a/2015/QĐKNGĐT-P5 ngày 22/5/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/2015/DS-ST ngày 09/4/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai giải quyết lại sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K về việc "tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở" đối với Công ty M. Buộc Công ty M thanh toán cho bà K 2.241.048.717 đồng.

Công ty M có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định: *Không chấp nhận kháng cáo của Công ty M. Sửa một phần án sơ thẩm về quyết định trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ khi thi hành án và án phí.*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 05/HĐBN ngày 28/4/2012 giữa bà Lê Thị K với Công ty M. Buộc Công ty M trả lại cho bà Lê Thị K 2.241.048.717 đồng.

Ngày 26/12/2018, bà Nguyễn Kim C, đại diện theo pháp luật của Công ty M, có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 141/2021/KN-DS ngày 04/10/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên H.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 100/2022/DS-GĐT ngày 06/4/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 141/2021/KN-DS ngày 04/10/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 17/TA-DS ng ày 10/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 100/2022/DS-GĐT ngày 06/4/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 01/2024/KN-DS ngày 05/01/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên của Ủy ban Thẩm phán Ta án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 100/2022/DS-GĐT ngày 06/4/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng mua bán nhà số 05/HĐBN ngày 28/4/2012 thể hiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn M bán cho bà Lê Thị K căn nhà số B7 khu biệt thự, diện tích sử dụng đất là 331,3m^2, diện tích xây dựng 472,29m^2 tại dự án Khu nhà ở của Công ty M, ấp Tân B, phường Bửu H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai với giá bán là 2.900.000.000 đồng; phương thức thanh toán: 4 đợt; thời hạn giao nhà là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, bà K đã thanh toán cho Công ty M 03 đợt với tổng số tiền 2.600.000.000 đồng, thể hiện tại 03 phiếu thu: Phiếu thu số 90 ngày 02/4/2012, Phiếu thu số 110 ngày 28/4/2012 và Phiếu thu số 210 ngày 21/5/2012 của Công ty M; số tiền 300.000.000 đồng còn lại chờ Công ty M bàn giao nhà thì mới thanh toán. Do Công ty M chưa giao nhà như thỏa thuận nên hỗ trợ bằng việc cho bà K vay 358.951.283 đồng để bà K trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (vì số tiền mà bà K nộp cho Công ty M có nguồn gốc từ việc bà K vay Ngân hàng).

[2] Tuy nhiên, trước đó, ngày 16/3/2012, Công ty M đã thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 179, tờ bản đồ số 6 phường Bửu H, thành phố Biên H (nhà B7 được hình thành trong tương lai xây dựng trên diện tích trên) cho Ngân hàng TMCP S. Theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch trên vô hiệu do bị lừa dối. Công ty M cho rằng việc ký Hợp đồng mua bán nhà số 05/ ĐBN nêu trên giữa Công ty M với bà K chỉ là hợp đồng giả tạo, che giấu mục đích bà K vay tiền tại Ngân hàng, nhưng bà K không thừa nhận và Công ty M không có chứng cứ chứng minh.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Công ty M đã thừa nhận các Phiếu thu ngày 02/4/2012, 28/4/2012 và 21/5/2012 là do bà Lê Thúy N (thủ quỹ của Công ty M) viết và ký tên, có dấu của Công ty M. Vì vậy có cơ sở xác định bà K đã nộp đúng số tiền và thời gian theo thỏa thuận cho Công ty M; Công ty M không có yêu cầu phản tố. Sổ sách, chứng từ kế toán hay chính sách kinh doanh của Công ty M không liên quan đến nội dung giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty M trả lại cho bà K số tiền 2.241.048.717 đồng đã nhận theo 03 phiếu thu tiền nêu trên (sau khi trừ đi số tiền số tiền 358.951.283 đồng mà bà K vay của Công ty M) là có căn cứ.

[4] Quyết định giám đốc thẩm số 100/2022/DS-GĐT ngày 06/4/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cần xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ có hay không việc Công ty M thực hiện chính sách hỗ trợ cho khách hàng khi mua nhà, hồ sơ sổ sách kế toán của Công ty M có các khoản thu tương ứng với các phiếu thu của Công ty M giao cho bà K hay không, từ đó quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai là không cần thiết, kéo dài việc giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2024/KN-DS ngày 05/01/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 100/2022/DS-GĐT ngày 06/4/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"* giữa nguyên đơn là bà Lê Thị K với bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THA dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Tổng hợp TANDTC (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học;
- Trung tâm tư liệu-thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TK PCA, Vụ GĐKT II (02 b).

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du