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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 142/2024/DS-GĐT
Ngày 10/6/2024
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:

Phó Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

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

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, 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 về *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"* giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: 380 BHN, Phường 2, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C.

Địa chỉ trụ sở: 112 DT, Phường 15, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 178/23/10 PĐL, Phường 3, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: 88/20 ĐDA, Phường 9, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Nhà D3 khu Villa APĐ, phường APĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang P1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: 53Bis - 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty TNHH Thu nợ CT;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang T1, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Công ty Cổ phần Nhà VPN;

Người đại diện ủy quyền: Ông Lại Quang T1, sinh năm 1952 (theo Giấy ủy quyền ngày 05/01/2016).

Cùng địa chỉ: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Công ty TNHH Kiểm toán và Tin học SG;

Địa chỉ trụ sở: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vĩnh Q, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 22 T, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng GV;

Địa chỉ trụ sở: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Xuân T2, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 182 LTT, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phan Văn B, sinh năm 1966 (theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2015).

Địa chỉ: 152/64/44 LLQ, Phường B, Quận MM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Công ty TNHH Nhiên liệu HP;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang P1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại PT;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quang P1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Công ty TNHH RPR VN;

Địa chỉ trụ sở: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Mỹ T3, sinh năm 1977.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lại Quốc P2, sinh năm 1977 (theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2015).

Địa chỉ: 7/17 khu phố 5, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Nguyễn Đăng T4, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 210 LL, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị H2, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 25/36 T, phường PNL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 000275; quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2018 của Văn phòng công chứng TQP, TPHCM).

3.10. Ông Lăng Thanh N1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: 413 - 415 ĐBP, Phường 4, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 60/55H LCT, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004443; quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2015 của Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.11. Ông Lại Hiếu P3, sinh năm 1991;

3.12. Bà Lại Quế P4, sinh năm 1991;

3.13. Ông Lại Quang P1, sinh năm 1984;

3.14. Ông Lại Quang T1, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15. Bà Nguyễn Thị Ánh N2, sinh năm 1967;

Địa chỉ: A9 UVK, Phường H, quận BT, Tp. Hồ Chí Minh.

3.16. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1948.

Địa chỉ: A9 UVK, Phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày: Bà C có cho Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C (sau đây gọi tắt Công ty C) do ông Nguyễn Thế H1 đại diện theo pháp luật vay mượn tiền từ năm 2004. Cụ thể:

- Ngày 22/6/2004, bà C cho Công ty C vay 1.500.000.000 đồng;

- Ngày 23/6/2004, bà C cho Công ty C vay 6.500.000.000 đồng;

- Ngày 24/6/2004, bà C cho Công ty C cho vay 400.000.000 đồng;

- Ngày 06/8/2004, bà C cho Công ty C cho vay 200.000.000 đồng và 40 lượng vàng SJC;

- Ngày 27/9/2004, bà C cho Công ty C cho vay 150 lượng vàng SJC;

- Ngày 04/02/2005, bà C cho Công ty C cho vay 300.000.000 đồng;

- Ngày 14/02/2005, bà C cho Công ty C cho vay 300.000.000 đồng;

- Ngày 07/01/2005, bà C cho Công ty C cho vay 5.000.000.000 đồng;

- Ngày 07/02/2005, bà C cho Công ty C cho vay 30.000.000 đồng.

Tổng cộng: 14.230.000.000 đồng và 190 lượng vàng SJC.

Công ty C đã trả số tiền và vàng trên làm nhiều lần, còn nợ lại 8.938.000.000 đồng và 28 lượng vàng SJC. Đây là quan hệ vay mượn khác, không liên quan đến nội dung khởi kiện của vụ kiện này. Bà C xác định sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu, tuy nhiên bà C biết ông H1 và Công ty C đang phải thi hành rất nhiều các bản án, quyết định của Tòa án về các khoản vay của nhiều người người khác nhưng không còn tài sản nào để thi hành.

Về quan hệ đặt cọc để mua bán nhà trong vụ kiện này, bà C có ý kiến như sau: Vào khoảng đầu tháng 6 năm 2005, bà C và Công ty C do ông H1 đại diện đã thỏa thuận ký một hợp đồng mua bán nhà có nội dung: Bên A (Công ty C) đồng ý bán 02 căn nhà số 53Bis, 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt nhà 53Bis và 53E) thuộc quyền sở hữu của Công ty C cho bên B (là bà C) với giá 23.000.000.000 đồng; sau khi thỏa thuận giá cả, bên B phải đặt cọc cho bên A số tiền 5.000.000.000 đồng; sau khi đặt cọc không quá 15 ngày bên B phải thanh toán 18.000.000.000 đồng còn lại bằng cách giao cho Ngân hàng Eximbank để giải chấp 02 căn nhà trên mà bên A đã thế chấp cho Eximbank từ trước. Kể từ lúc này bên B được giữ toàn bộ bản chính hồ sơ 02 căn nhà trên. Bên A sẽ giao nhà sau 15 ngày kể từ ngày Ngân hàng Eximbank nhận đủ 18.000.000.000 đồng. Nếu bên A đổi ý không bán nữa thì phải thanh toán cho bên B số tiền 5.000.000.000 đồng và trả cho bên B khoản tiền thiệt hại bằng 50% số tiền đã nhận và một số điều khoản mô tả đặc điểm, chi tiết hồ sơ của 02 căn nhà 53 Bis và 53E. Tuy nhiên, bà C chưa ký vào bản hợp đồng này, chỉ có ông H1 ký và bản hợp đồng này không đề ngày.

Ngày 04/06/2005, bà C và ông H1 đã ký giấy đặt cọc để bà C mua 02 căn nhà trên với số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng, sau đó bà C đưa thêm 50 lượng vàng SJC và ông H1 có lập giấy biên nhận không đề ngày có nội dung *"Công ty có nhận của bà C số tiền đặt cọc 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC để mua căn nhà 53 Bis và 53E H, Q.1 theo hợp đồng đã ký"*. Ngoài ra, ông H1 cũng giao cho bà C "*Biên bản họp Hội đồng quản trị"* của Công ty C ngày 19/01/2005, theo đó Hội đồng quản trị Công ty C thống nhất ủy quyền cho ông H1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty C để ký kết các văn bản, chứng từ liên quan đến toàn bộ việc nhận cọc, hợp đồng mua bán, biên bản giao nhà và thanh toán tiền giữa Công ty C và bà C. Theo giấy đặt cọc này, bên bán có cam kết 01 tháng sẽ hoàn thành thủ tục mua bán nhà, nhưng bên bán đã không thực hiện. Sau đó, ông H1 cho bà C biết là 02 căn nhà trên hiện đang thế chấp ở Ngân hàng và yêu cầu bà C phải đưa thêm một khoản tiền để giải chấp giấy tờ nhà. Bà C không đồng ý và đòi tiền lại, nhưng phía Công ty C đã nhiều lần hẹn và không thanh toán. Ngày 16/11/2006, bà C có làm đơn yêu cầu gửi đến Ủy ban nhân dân phường CG, Quận M và Phòng công chứng Số 1 - Thành phố Hồ Chí Minh để ngăn chặn không mua bán nhà của Công ty C. Vào ngày 07/3/2008, bà C ký vào văn bản *"Giấy xác nhận"* có nội dung: *"Vào thời điểm tháng 6/2005 bà có cho Công ty C vay 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC. Để đảm bảo, Công ty C có làm giấy nhận đặt cọc mua bán 02 căn nhà 53Bis, 53E H. Cho đến tháng 12/2006 do chưa nhận được tiền thanh toán bà đã làm đơn gửi đến Tòa án nhân dân Quận M và Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh để ngăn chặn việc bán 02 căn nhà trên"*. Lý do của việc lập giấy xác nhận này là do vào thời điểm đó ông H1 tìm được đối tác hợp tác làm ăn theo hướng Công ty C hùn vốn bằng hai căn nhà 53Bis, 53E nên nhờ bà C xác nhận quan hệ giữa bà C và ông H1 là quan hệ vay mượn chứ không phải đặt cọc mua bán nhà để tạo lòng tin cho đối tác của ông H1. Khi đó, bà C đã đồng ý giao giấy xác nhận ký ngày 07/03/2008 trên cho Công ty C, để tạo điều kiện cho Công ty C ký kết hợp đồng với đối tác để có tiền trả cho bà C. Tuy nhiên, việc hợp tác giữa ông H1 đại diện Công ty C đã không thực hiện được. Bà C tiếp tục yêu cầu Công ty C trả tiền, ông H1 đại diện Công ty C đã làm một Giấy cam kết thanh toán ký ngày 18/03/2008 cho bà C với nội dung: "*06/2005 Công ty C có nhận tiền đặt cọc bán căn nhà 53Bis - 53E, H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị C với số tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC. Nay, chúng tôi (Công ty C) đồng ý thanh toán trả lại cho bà Lê Thị C số tiền đặt cọc trên thời hạn là từ 20/03/2008 đến ngày 30/03/2008*". Nhưng đến hẹn ông H1 đã không thực hiện hợp đồng mà tiếp tục hứa hẹn nhiều lần nữa. Đến tháng 04/2008, bà C làm đơn khởi kiện Công ty C tại Tòa án nhân dân Quận M, yêu cầu Công ty C tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ký ngày 04/06/2005. Sau nhiều lần hòa giải, các bên đã đồng ý và ký biên bản Hòa giải thành, sau đó Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

đã ra Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 (sau đây gọi tắt là Quyết định 06/2010/QĐST-DS) công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nhiều nội dung liên quan đến các đương sự khác, trong đó có nội dung liên quan đến trách nhiệm của Công ty C đối với bà C như sau: Công ty C và bà C thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà 53Bis- 53E theo giấy đặt cọc ngày 04/06/2005, Công ty C có trách nhiệm thanh toán lại cho bà C số tiền là 14.000.000.000 đồng (bao gồm khoản đặt cọc 13.000.000 đồng và giá trị 50 lượng vàng SJC) và 23.179.000 đồng phí định giá nhà theo chứng thư số Vc 09/07/189/BĐS ngày 23/7/2009.

Ngày 01/02/2010, Chi cục Thi hành án dân sự Quận M ban hành Quyết định số 422/QĐ-THA, đến ngày 18/01/2011, bà C đã được thi hành án số tiền 14.000.000.000 đồng, số tiền chi phí thẩm định giá là 23.179.000 đồng và tiền lãi do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng, tổng cộng là 15.096.579.000 đồng; bà C nhận tiền mặt là 96.579.000 đồng, số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng yêu cầu được cấn trừ vào số tiền bà C mua trúng đấu giá căn nhà 53Bis-53E cùng với ông Nguyễn Đăng T4, bà C cũng đã đóng phí thi hành án của người được thi hành án là 200.000.000 đồng. Nhà đất trên được bán đấu giá thành với giá 120.532.500.000 đồng, bà C và ông T4 ký Hợp đồng góp vốn số công chứng 001871 ngày 13/01/2011 tại Phòng công chứng Số 4 để cùng mua căn nhà 53Bis-53E theo tỷ lệ: Bà C và ông Hoàng Thanh H (chồng bà C) góp 15.000.000.000 đồng, chiếm 12,4447%; ông T4 góp 105.532.500.000 đồng, chiếm 87,5553%. Ngày 28/5/2013, bà C, ông H và ông T4 ký thanh lý hợp đồng góp vốn, số công chứng 004545, ngày 28/5/2013, theo đó ông T4 đã hoàn trả bà C số tiền 15.000.000.000 đồng, bà C và ông H đã bàn giao các giấy tờ liên quan đến 02 căn nhà trên cho ông T4 đứng tên sở hữu. Như vậy, bà C đã được thi hành án xong theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận M.

Sau đó Quyết định công nhận thỏa thuận trên đã bị kháng nghị và bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Nay bà C thay đổi yêu cầu như trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2008, giữ nguyên yêu cầu như trong quá trình trình bày tại Tòa án nhân dân Quận M (trước và sau khi 06/2010/QĐST-DS bị hủy) như sau:

+ Hủy tất cả các văn bản liên quan đến việc đặt cọc, mua bán 02 căn nhà 53Bis - 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà C và Công ty C vì đã không tuân thủ quy định về hình thức, nội dung là các văn bản: Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày được lập vào khoảng tháng 02/2005, không có chữ ký của bà C (ngoài ra bà C không nhớ chính xác còn văn bản nào mà bà C đã ký với Công ty C có nội dung liên quan đến việc mua bán, đặt cọc 02 căn nhà trên nữa hay không vì thời gian đã lâu);

+ Yêu cầu Công ty C trả khoản tiền đã nhận cọc của bà C là 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà C đồng ý cấn trừ các khoản tiền mà bà C đã được thi hành án trước đó theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận M. Nếu có chênh lệch bà C đồng ý chấp hành sự điều chỉnh của Tòa án và Cơ quan thi hành án.

Việc ông H1 đại diện cho Công ty C trình bày quan hệ giữa bà C và Công ty C là quan hệ vay mượn, không phải quan hệ mua bán nhà. Quá trình vay Công ty C đã trả quá số tiền, vàng đã vay và đề nghị điều chỉnh buộc bà C phải trả lại số tiền nhận thừa là 18,6 lượng vàng SJC và một số tiền nhận thừa. Công ty C cho rằng hợp đồng đặt cọc số tiền 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC là để đảm bảo việc vay tiền nêu trên là hoàn toàn không đúng sự thật vì hai giao dịch ở hai thời điểm hoàn toàn khác nhau và không liên quan gì đến nhau.

- *Bị đơn Công ty Cổ phần Đào tạo, Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C có ông Nguyễn Thế H1 đại diện theo pháp luật trình bày:* Trong quá trình tố tụng ông H1 nhiều lần thay đổi lời khai về nguồn gốc các giao dịch giữa Công ty C và bà C. Tại phiên tòa ông H1 và luật sư của Công ty C xác định giữa bà C và Công ty C là quan hệ vay mượn, không phải quan hệ mua bán nhà vì Hợp đồng mua bán không có ngày ký, không có chữ ký của bên mua, hai bên biết rõ căn nhà trên đang thế chấp ngân hàng, bà C đã ký văn bản xác nhận ngày 07/3/2008 là để bảo đảm số tiền vay tín chấp nên Công ty C có làm giấy nhận đặt cọc mua bán 2 căn nhà 53Bis, 53E H; số tiền bà C khởi kiện là những khoản lãi dồn lại, cụ thể:

Về khoản vay bằng tiền: Do vay, trả lãi, gốc nhiều lần, vào các thời điểm khác nhau nên Công ty C lập bảng thống kê có các nội dung: Ngày vay, số ngày chịu lãi, các khoản vay, khoản trả nợ gốc, nợ gốc cuối kỳ, lãi suất. Công ty C yêu cầu điều chỉnh, tiền lãi đã trả cho bà C, cụ thể như sau:

- Từ ngày 22/6/2004 đến ngày 25/12/2005 vay 23.950.000.000 đồng;

Tiền vốn đã trả là 16.788.000.000 đồng; tiền lãi Công ty C đã trả theo lãi suất 18%/tháng và 5%/tháng tùy theo thời điểm là 7.100.460.000 đồng. Tiền lãi Công ty C yêu cầu điều chỉnh 11.5%/năm là 1.901.049.016 đồng. Số tiền lãi bà C nhận nhiều hơn là 5.199.410.984 đồng. Vốn còn nợ đến 25/12/2005 là 7.162.000.000 đồng. Cấn trừ lãi nhận thừa vào vốn là 5.199.410.984 đồng.

Đến 15/7/2005: Vốn đã trả là 7.100.000.000 đồng; tiền lãi Công ty C đã trả theo lãi suất 18%/tháng và 5%/tháng tùy theo thời điểm từ 26/12/2005 đến tháng 8/2008 là 1.883.000.000 đồng. Số tiền vốn bà C nhận thừa đến 15/8/2004 là 1.883.000 đồng - 70.656.612 đồng = 1.812.434.388 đồng.

Đến ngày 15/8/2008 bà C nhận thêm từ bị đơn 7.100.000.000 đồng. So với vốn còn nợ ngày 26/12/2005 bà C đã nhận thừa số vốn vay là 5.137.410.984 đồng.

Từ ngày 14/6/2006 đến ngày 15/8/2008 bà C nhận thêm lãi là 1.883.000.000 đồng. Như vậy, bà C đã nhận thừa 1.812.344.388 đồng, tổng cộng cả vốn, lãi nhận thừa là 6.949.845.372 đồng. Công ty C đề nghị được trừ vào gốc để tính lãi, cụ thể:

Giai đoạn 1: Tính đến 25/12/2005 lãi theo quy định chỉ là 1.901.049.016 đồng; tiền lãi bà C đã nhận 7.100.460.000 đồng, chênh lệch thừa 5.199.410.984 đồng; trừ vào nợ gốc đến ngày 25/12/2005 Công ty C còn nợ gốc là 1.962.589.016 đồng.

Giai đoạn 2: Tiền lãi phải trả từ 14/6/2006 đến 28/4/2008 là 70.600.428 đồng so với bà C đã nhận 1.833.000.000 đồng, chênh lệch thừa bà C phải trả lại là 1.812.572.000 đồng; nợ gốc Công ty C đã trả trong giai đoạn này là 5.136.960.984 đồng.

Tổng cộng hai khoản trên bà C đã nhận thừa 6.949.532.984 đồng. Trường hợp Tòa án chấp nhận sự điều chỉnh trên của Công ty C thì buộc bà C phải trả lại số tiền chênh lệch này.

Về khoản vay bằng vàng SJC: Từ ngày 06/8/2004 đến 28/9/2004, Công ty C đã vay của bà C tổng cộng 190 lượng vàng SJC.

Quá trình vay, Công ty C đã trả nợ gốc bằng vàng SJC, cụ thể: Ngày 02/12/2004 trả 150 lượng vàng, ngày 21/9/2005 trả 17 lượng vàng, ngày 26/9/2005 trả 06 lượng vàng, ngày 29/9/2005 trả 12 lượng vàng, ngày 07/10/2005 trả 05 lượng vàng, tổng cộng là 190 lượng vàng SJC. Như vậy, Công ty C đã trả hết nợ vay bằng vàng SJC trong khoảng thời gian từ ngày 02/12/2004 đến ngày 07/10/2005 cho bà C. Quá trình vay bằng vàng Công ty C đã trả lãi bằng tiền giá trị tương đương 44 lượng vàng SJC.

Theo bản khai ngày 14/3/2019, Công ty C đề nghị điều chỉnh theo mức lãi suất 4,2%/năm, cụ thể: Từ ngày 06/8/2004 đến ngày 02/12/2004 lãi vay là 1,69 lượng vàng SJC, từ ngày 02/12/2004 đến ngày 15/5/2005 lãi vay là 1,08 lượng vàng SJC, từ ngày 15/5/2005 đến ngày 25/12/2005 lãi vay là 0,63 lượng vàng SJC, tổng cộng 3,40 lượng vàng SJC, lãi bà C đã nhận thừa 18,6 lượng vàng SJC. Trường hợp Tòa án chấp nhận cách tính trên, Công ty C yêu cầu được nhận lại số vàng bà C nhận thừa này.

Cuối năm 2008, bà C khởi kiện Công ty C vì cho rằng Công ty có nhận tiền đặt cọc nhà để bán hai căn nhà 53Bis và 53E H. Bà C đã dùng hợp đồng đã ký với Công ty C lúc cho vay (hợp đồng mua bán nhà, đặt cọc ngày 04/06/2005) để nộp cho Tòa án (hợp đồng này hoàn toàn không có công chứng và chỉ là cái cớ để bà C bỏ tiền vào giải chấp các căn nhà mà Công ty C đang vay ở Ngân hàng). Quá trình thi hành án trước đây đến ngày 18/01/2011 bà C đã được thi hành án 15.096.579.000 đồng.

Do vậy, Công ty C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C vì đã trả hết nợ, thậm chí trả quá số nợ gốc và nợ lãi như đã trình bày ở trên. Tại phiên tòa, đại diện Công ty C yêu cầu bà C trả lại số tiền, vàng chênh lệch đã nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN có ông Lại Quang T1 là đại diện theo ủy quyền và ông Lại Quang P1 đại diện theo pháp luật trình bày: Do quan hệ hợp tác làm ăn, Công ty TNHH Sản xuất -Thương mại - Dịch vụ XN (Công ty XN) do ông Lại Quang P1 đại diện theo pháp luật và cá nhân ông Lại Quang T1 đã cho Công ty C do ông H1 đại diện theo pháp luật vay tổng số tiền là 9.000.000.000 đồng, chia làm nhiều lần, theo các hợp đồng và biên nhận tiền cụ thể như sau:

+ Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 09/01/2004, số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng được nhận trước 03 tháng, kể từ tháng 01/2004. Nếu bên vay không trả lãi đúng hạn trong một kỳ thì số lãi này sẽ được nhập vào vốn để tính lãi theo lãi suất 3%/tháng. Nếu đến kỳ thứ hai mà bên vay vẫn không trả lãi đúng hạn trong một kỳ thì các số lãi này sẽ tiếp tục được nhập vào vốn để tính lãi theo lãi suất 4%/tháng. Công ty C tự nguyện thế chấp 02 căn nhà 53Bis, 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty XN để bảo đảm cho khoản vay.

+ Hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/06/2006 và Biên nhận tiền ngày 15/06/2006 số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, thời gian vay là 03 năm kể từ ngày 15/6/2006 đến ngày 15/6/2009, lãi suất vay là 1.5%/tháng. Nếu trả chậm bên vay phải trả lãi suất là 0.2%/ngày, áp dụng cho số ngày trả chậm trên số tiền còn thiếu. Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, đại diện Công ty XN xác nhận số tiền này là cộng dồn số tiền của hợp đồng vay tiền ngày 09/01/2004 và đã nhận lãi khoản vay 4.000.000.000 đồng này từ ngày vay 15/6/2006 đến ngày 15/3/2008 (theo xác nhận của Công ty XN viết tại mặt sau của "Biên nhận" lập ngày 21/3/2008 do Công ty C nộp) nhưng ông T1 không nhớ đã nhận bao nhiêu tiền.

+ Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 21/03/2008 và Biên nhận tiền ngày 21/03/2008 số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, gồm các nội dung chính: Công ty C vay của Công ty XN số tiền trên, lãi suất là 5%/tháng, thời hạn vay là 60 ngày kể từ ngày 21/3/2008 đến ngày 21/5/2008, số tiền vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng 02 căn nhà 53Bis-53E. Như vậy, số tiền mà Công ty C còn nợ Công ty XN là 5.300.000.000 đồng (bao gồm cả khoản vay 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay nợ ngày 15/6/2006).

+ Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 11/12/2008 và Biên nhận tiền ngày 11/12/2008 số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, gồm các nội dung chính: Công ty C vay của Công ty XN số tiền trên, lãi suất là 3%/tháng; thời hạn

vay là 60 ngày kể từ ngày 21/3/2008 đến ngày 21/5/2008. Số tiền vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng 02 căn nhà 53Bis-53E.

+ Phụ kiện hợp đồng vay thế chấp tài sản ngày 15/10/2009 và Biên nhận tiền ngày 15/10/2009 số tiền vay là 1.700.000.000 đồng. Tại Điều 1 hợp đồng thể hiện: "Như vậy, kể cả số tiền vay trước đây theo hợp đồng ngày 15/6/2006 và 2 phụ kiện ký ngày 21/3/2008 và ngày 11/12/2008, số tiền thực tế bên A còn nợ là 9.000.000.000 đồng". Lãi suất vay là 3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 15/10/2009 đến ngày 15/01/2010.

Theo các hợp đồng và phụ kiện hợp đồng trên, Công ty C thế chấp tài sản là căn nhà số 53Bis-53E và bàn giao 02 căn nhà này cho Công ty XN toàn quyền sử dụng từ ngày 09/01/2004 đến nay. Các hợp đồng vay tiền thế chấp tài sản trên do hai bên tự lập, không công chứng, chứng thực. Thực chất các số tiền trên là của cá nhân ông T1 không phải của Công ty XN vì lúc đó ông T1 là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty XN, nhưng trên một số giấy tờ giao nhận tiền vay giữa ông T1 và ông H1 giám đốc Công ty C thể hiện ông T1 đại diện cho Công ty XN. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Công ty XN đã ủy quyền cho ông T1 tham gia tố tụng, ông T1 và đại diện theo pháp luật của Công ty XN là ông Lại Quang P1 yêu cầu Tòa án tiếp tục xác định tư cách tham gia tố tụng của ông T1 là đại diện theo ủy quyền của Công ty XN và xác định số tiền cho Công ty C vay là của Công ty XN. Công ty XN và ông T1 sẽ tự thỏa thuận về quyền sở hữu số tiền cho vay trên. Do Công ty C vi phạm hợp đồng, không trả lãi đúng hạn cho Công ty XN nên Công ty XN đã tham gia vụ kiện này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có yêu cầu độc lập. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2010/QĐST - DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận M đã quyết định như sau: *"...Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN số tiền là 9.000.000.000 đồng và tiền lãi còn phải trả đến ngày 15/12/2009 là 280.000.000 đồng, tổng cộng là 9.280.000.000đ, thời gian trả hạn chót vào ngày 30/01/2010. Kể từ ngày Công ty XN có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty C chưa thi hành khoản tiền theo quy định, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành..."*. Thực hiện Quyết định trên, Chi cục Thi hành án dân sự Quận M đã ban hành Quyết định số 417/THA ngày 01/02/2010, buộc Công ty C phải thanh toán cho Công ty XN số tiền 10.000.700.000 đồng (đã tính lãi chậm thi hành án). Tính đến nay, Công ty TNHH XN đã được thi hành án theo Quyết định số 06/2010/QĐST-DS số tiền tổng cộng: 8.800.000.000 đồng. Như vậy, theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS thì số tiền chưa được thi hành là 1.200.700.000 đồng, chưa tính lãi trả chậm phát sinh. Nay, do vụ kiện được giải quyết lại từ đầu nên Công ty XN và cá nhân ông T1 yêu cầu Công ty C phải trả

số nợ gốc là 9.000.000.000 đồng và lãi phát sinh theo lãi suất 1%/tháng tính từ ngày vay tiền theo các hợp đồng và phụ kiện hợp đồng trên đến ngày bản án có hiệu lực. Công ty XN đồng ý cấn trừ số tiền 8.800.000.000 đồng đã nhận của Chi cục THADS Quận M vào số tiền mà Công ty C phải trả cho Công ty XN. Công ty XN không chấp nhận những ý kiến, yêu cầu của Công ty C theo lời trình bày của ông H1. Hiện đang có hai bản án, quyết định của Tòa án nhân dân quận PN có nội dung Công ty C phải thi hành một khoản tiền lớn cho Công ty Nhà VPN và Công ty TNHH Kiểm toán và Tin học SG (ông T1 cũng là chủ của 02 doanh nghiệp này).

Về 03 căn nhà tạm trong khuôn viên 02 căn nhà 53Bis-53E: Trước đây trên diện tích 03 căn nhà trên là nhà kho, vào khoảng tháng 5/2014 nhà kho bị sập do gió bão, để đảm bảo an toàn, ông T1 đã tháo dỡ và xây 03 căn nhà, tổng diện tích khoảng 216m^2, tường gạch, mái tôn. Diện tích xây dựng này không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Toàn bộ diện tích xây dựng trên ông cho một số nhân viên của Công ty TNHH Thu hồi nợ CT ở nhờ, không thu tiền. Trường hợp căn nhà 53Bis-53E bị thu hồi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, Công ty XN cam kết không có yêu cầu, ý kiến gì về giá trị xây dựng 03 căn nhà tạm, yêu cầu những người đang lưu trú bàn giao nhà theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C có ông Nguyễn Thế H1 - Đại diện theo pháp luật trình bày liên quan đến Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN và ông Lại Quang T1: Công ty C xác nhận giữa Công ty C và đại diện Công ty XN đã ký 05 hợp đồng vay tiền có nội dung như ông T1 trình bày nhưng thực tế là:

+ Ngày 09/01/2004, Công ty C và Công ty XN đã lập Hợp đồng vay thế chấp tài sản có nội dung chính như lời trình bày của đại diện Công ty XN. Thực chất trước đó Công ty C có nhận 1.000.000.000 đồng của Công ty XN để Công ty XN được đặt văn phòng tại căn nhà 53E, 53Bis của Công ty C để mỗi tháng ông T1 trả tiền thuê 10.000.000 đồng, thời gian thuê là 01 năm. Đồng thời, ông T1 cho Công ty C vay thêm 1.000.000.000 đồng với lãi suất 4.5%/tháng. Sau một năm do thiếu vốn để trùng tu cụm biệt thự cổ Đà Lạt nên Công ty C chưa kịp trả lại vốn, lãi thì ông T1 chuyển hết thành tiền vay 2.000.000.000 đồng theo lãi suất 4.5%/tháng và không trả tiền thuê nhà cho Công ty C.

+ Ngày 15/6/2006, sau khi Công ty C trả một số lãi, theo cách tính của ông T1 thì Công ty C còn thiếu lãi nên nhập vào vốn và yêu cầu phía Công ty C ký nhận hợp đồng vay mới với số nợ là 4.000.000.000 đồng với lãi suất 1.5%/tháng, thời hạn vay 03 năm;

+ Ngày 21/3/2008, ông T1 lại tính toán lãi phát sinh là 1.300.000.000 đồng và yêu cầu phía Công ty C ký tiếp một hợp đồng vay mới có nội dung như

lời trình bày của đại diện Công ty XN là Công ty C vay Công ty XN số tiền 1.300.000.000 đồng.

+ Ngày 11/12/2008, ông T1 lại tính toán lãi phát sinh là 2.000.000.000 đồng và yêu cầu phía Công ty C ký tiếp hợp đồng vay tiền mới có nội dung chính như lời trình bày của ông T1 với số tiền vay thêm là 2.000.000.000 đồng.

+ Ngày 15/10/2009, ông T1 lại tính toán lãi phát sinh là 1.700.000.000 đồng và yêu cầu phía Công ty C ký tiếp một hợp đồng vay mới có nội dung như lời trình bày của đại diện Công ty XN là Công ty C vay tổng cộng Công ty XN số tiền 9.000.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, Như vậy, theo cách tính của ông T1, Công ty C nợ Công ty XN 9.000.000.000 đồng.

Thực tế, Công ty C chỉ vay của Công ty XN 2.000.000.000 đồng chứ không phải 9.000.000.000 đồng như trình bày của đại diện Công ty XN. Trong quá trình vay, ông T1 tính lãi tùy tiện, có tháng tính tới 6%/tháng, trong khi đó sử dụng tài sản thế chấp để cho người khác sử dụng. Công ty C yêu cầu Tòa án xem xét lại theo lãi suất của Bộ luật Dân sự là 11.25%/năm, cụ thể:

Thời hạn vay	Khoản vay	Lãi suất tính theo BLDS 2005	Thời gian tính lãi	Tiền lãi phát sinh theo yêu cầu điều chỉnh (Đồng)	Tiền lãi đã trả (Đồng)
09/01/2004	2.000.000.000				
09/1/2004-8/1/2007		11,25%/năm	3 năm	675.000.000	
9/1/2007-8/1/2009		11,25%/năm	2 năm	450.000.000	
9/1/2009-15/10/2009		0,938%/tháng	9 tháng+10 ngày	178.220.000	
Tổng cộng	2.000.000.000			1.297.500.000	2.285.000.000

Theo cách tính này thì ông T1 đã nhận thừa tiền lãi: 2.285.000.0000 đồng - 1.297.500.000 đồng = 987.500.000 đồng. Công ty C cho rằng chỉ còn nợ Công ty XN số tiền 2.000.000.000 đồng - 987.500.000 đồng = 1.012.500.000 đồng.

Tại phiên tòa Công ty C đề nghị Công ty XN đã nhận 8.800.000.000 đồng từ Cơ quan thi hành án dân sự Quận M, nếu Tòa án chấp nhận cách tính trên thì yêu cầu Công ty XN phải trả lại phần chênh lệch là 8.800.000.000 đồng - 1.012.500.000.000 đồng = 7.787.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng T4 do ông bà Trần Thị H2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 20/06/2007, ông T4 và Công ty C do ông H1 đại diện theo pháp luật đã ký Giấy vay tiền, thế chấp nhà 53Bis-53E, có nội dung: Công ty C vay của ông T4 31.500.000.000 đồng tương 2.448 lượng vàng SJC, giá vàng là 12.870.000 đồng/lượng vàng SJC. Thời hạn vay là 45 ngày kể từ ngày ký, đến hạn bị đơn phải trả 2.448 lượng vàng SJC. Tuy nhiên, đến hạn trả nợ, Công ty C không có khả năng thanh toán nợ nên ngày 10/08/2007, ông H1 có viết giấy cam kết trả nợ với nội dung*: "Xin cam kết là từ hôm nay ngày 10/08/2007 cho đến trễ nhất là ngày 12/08/2007 tôi sẽ hoàn trả số tiền nợ đã vay của ông Nguyễn Đăng T4 là 2.448 lượng vàng SJC. Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự cam kết này và xin chịu phạt mỗi ngày là 70.000.000 đồng kể từ ngày 05/08/2007 đến ngày 12/08/2007"*. Tuy nhiên, sau thời hạn này Công ty C cũng không thực hiện, ông T4 đã nhiều lần yêu cầu Công ty C trả nợ nhưng bị đơn liên tục khất lần.

Đến tháng 01/2008, ông H1 - đại diện theo pháp luật của Công ty C có mời ông T4 mua lại căn nhà trên với giá 11 lượng vàng SJC/m^2. Thời điểm đó Công ty C nói với ông T4 là rất cần tiền do phải trả nợ cho việc Công ty C vay thế chấp căn nhà số 101 NCV, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông T4 đã đi vay nóng ở ngoài với lãi suất 3%/tháng để cho Công ty C vay. Ngày 09/01/2008, ông H1, bà Ng (Phó tổng giám đốc Công ty C) đến lấy số tiền: 4.400.000.000 đồng tại Ngân hàng Phương Nam, địa chỉ: 117 LTK, Phường 7, quận TB. Ông T4 phải chi 50.000.000 đồng cho người giới thiệu cho vay nên thực tế ông H1 đại diện Công ty C nhận và ghi chú phía dưới giấy nhận nợ số tiền 4.350.000.000 đồng. Thời gian cho vay là một tháng theo hợp đồng vay mượn lập cùng ngày 09/01/2008, kể từ ngày 09/01/2008 đến ngày 09/02/2008. Cùng ngày 09/01/2008, Hội đồng Quản trị của Công ty C lập biên bản có nội dung: *"Đồng ý bán 3 căn nhà số 53Bis-53E và 55 H, Quận M cho ông Nguyễn Đăng T4 với giá ưu đãi là 11 lượng vàng SJC/m^2 và Quyết định này có hiệu lực trong vòng 05 ngày kể từ ngày 09/01/2008. Quá thời hạn trên, quy định này không còn hiệu lực"*. Như vậy, ông H1 không chỉ bán 2 căn nhà 53Bis- 53E H mà có thêm căn nhà 55 H, nên việc diện tích đội lên là 1089,45m^2. Ông T4 phát hiện ra căn nhà 55 H này không thuộc quyền sở hữu của ông H1 hay của Công ty C. Đây là cách của ông H1 tạo ra những việc mua bán mà khiến cho bên mua không mua được nhằm kéo dài thời gian cho Công ty C nợ. Do vậy, hai bên không thể thực hiện được giao dịch này. Do ông T4 tiếp tục hối thúc ông H1 phải trả nợ, đến ngày 07/07/2008 ông H1 kí tờ cam kết với nội dung: *"...Xin cam kết đến ngày 30/7/2008 mà không trả được nợ cho ông T4 (theo những giấy tờ nhận nợ trước đây) thì sẽ đưa căn nhà 53Bis và 53E H, Quận M để bán đấu giá theo quy định của việc bán đấu giá, định giá tài sản, ký kết hợp đồng với Trung tâm đấu giá…",* ông H1 còn cam kết: *"Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về sự cam kết này".* Tuy nhiên, sau ngày 30/7/2008 ông

H1 không thể đưa ra bán đấu giá căn nhà. Đến ngày 19/08/2008, ông H1 lại ghi cam kết với nội dung sau: *"...Tôi cam kết sẽ cố gắng bằng mọi cách để thanh toán cho ông T4 cả tiền gốc và lãi hạn chót là ngày 15/09/2008",* nhưng ông H1 vẫn tiếp tục không thực hiện theo cam kết. Qua tìm hiểu ông T4 mới biết hai căn nhà trên đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền sở hữu của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ tranh chấp giữa bà Lê Thị C với Công ty C đối với căn nhà trên để bảo đảm thi hành án từ ngày 21/7/2008. Ông H1 biết rõ việc ngăn chặn này nhưng vẫn hứa bán nhà để trả nợ. Ông T4 chưa bao giờ kí kết bất kỳ một hợp đồng mua bán nào với ông H1 về 02 căn nhà trên. Sau khi bà C khởi kiện Công ty C tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, ông T4 tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Ông T4 yêu cầu Công ty C phải hoàn trả cho ông 2.448 lượng vàng SJC, 4.350.000.000 đồng và tiền lãi của 02 khoản vay này. Tòa án nhân dân Quận M đã giải quyết tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010, theo đó Công ty C phải trả ông T4 4.350.000.000 đồng nợ gốc và 1.008.050.000 đồng tiền lãi; 2.448 lượng vàng SJC nợ gốc và 244,8 lượng vàng SJC lãi, thời hạn thi hành chậm nhất là ngày 30/01/2010. Nay, ông T4 yêu cầu:

+ Đối với khoản vay 2.448 lượng vàng SJC thời gian tính lãi từ ngày 06/8/2007 - 29/01/2011 là ngày ông nhận tiền được thi hành án theo quyết định số 06/2010/QĐST-DS (là 03 năm 06 tháng 24 ngày, làm tròn là 42 tháng). Theo ông T4 được biết vào thời điểm 05/6/2007, Ngân hàng Nhà nước cho phép huy động và cho vay vàng theo lãi suất khoảng 0,26 %/tháng. Do vậy, nay ông T4 yêu cầu Công ty C phải trả lãi cho ông T4 trên số vàng vay theo lãi suất trên, cụ thể là: 2.448 lượng vàng SJC x 0.26%/tháng x 42 tháng = 267,3216 lượng vàng SJC, tổng cộng gốc và lãi là 2.448 lượng vàng SJC + 267,3216 lượng vàng SJC = 2.715,321 lượng vàng SJC (làm chẵn).

+ Đối với khoản vay 4.350.000.000 đồng thời gian tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 09/01/2008 đến ngày 27/01/2011 là ngày Chi cục thi hành án dân sự Quận M ra thông báo số 370/THA về việc đã thanh toán tiền thi hành án từ tiền bán tài sản của người phải thi hành án theo Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010, theo đó lãi suất trong hạn của số tiền 4.350.000.000 đồng tính từ ngày 09/01/2008 - 09/02/2008 (01 tháng) là: 4.350.000.000 đồng x 1,125%/tháng x 01 tháng = 48.937.500 đồng; lãi do chậm thi hành nghĩa vụ dân sự được tính theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm = 0.75%/tháng được tính từ ngày hết thời hạn vay 10/02/2008 đến ngày 27/01/2011 (35 tháng làm tròn) là: 4.350.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 35 tháng = 1.141.875.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi trong hạn, quá hạn Công ty C phải trả cho ông T4 là: 4.350.000.000 đồng + 48.937.500 đồng + 1.141.875.000 đồng = 5.540.812.500 đồng.

+ Đối với căn nhà 53Bis- 53E: Ông T4 nhất trí với ý kiến của bà C về việc Chi cục THADS Quận M tổ chức bán đấu giá 02 căn nhà trên để thi hành án Quyết định số 06/2010/QĐST-DS, ông T4 và bà C đã trúng đấu giá, sau đó hai bên đã thanh lý hợp đồng góp vốn và ông T4 đã được Giấy chứng nhận sở hữu 02 căn nhà trên. Ông T4 yêu cầu với tư cách là người trúng đấu giá, yêu cầu Tòa án xác định giá trị pháp lý việc ông T4 là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 53Bis- 53E, buộc tất cả các cá nhân, tổ chức đang cư trú tại địa chỉ 02 căn nhà trên phải bàn giao 02 căn nhà trên cho ông T4 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nay, do vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, ông T4 chấp hành theo bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp có chênh lệch về số tiền được thi hành án so với số tiền đã thi hành án ông T4 chấp hành theo sự điều chỉnh của Tòa án, cơ quan thi hành án.

Bị đơn Công ty C có ông Nguyễn Thế H1 trình bày về sự việc liên quan đến ông Nguyễn Đăng T4: Tháng 6/2007, đại diện Công ty C có ký vay của ông T4 31.500.000.000 đồng, được quy ra tương đương với 2.448 lượng vàng SJC, thời hạn vay là 03 tháng để giải chấp 02 căn nhà số 53Bis- 53E H tại Ngân hàng. Thực tế Công ty C chỉ vay của ông T4 số tiền 30.000.000.000 đồng, lãi 03 tháng là 1.500.000.000 đồng, cộng vào thành 31.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 20/6/2007. Do Công ty C không có tiền trả cho ông T4 nên vào ngày 30/10/2007 hai bên đã ký kết Biên bản thỏa thuận việc mua bán nhà thể hiện nội dung: Bên B (ông T4) đồng ý mua 02 căn nhà 53Bis- 53E với giá 11 lượng vàng SJC/m^2, tổng giá trị là 11.984 lượng vàng SJC, lúc đó số tiền Công ty C vay của ông T4 chỉ chừng 1/3 tổng giá trị tiền mua nhà. Việc mua nhà này không thành do ông T4 không vay được vốn ngân hàng, ông T4 yêu cầu Công ty C chờ đợi trong thời gian khá lâu. Đến ngày 09/01/2008, ông T4 đã cho Công ty C vay thêm 4.350.000.000 đồng. Tòa án Tòa án nhân dân Quận M đã có Quyết định số 06/2010/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó phần liên quan đến ông T4 quyết định: Công ty C thanh toán cho ông T4 vốn lãi là 5.358.000 đồng, và 2.692 lượng vàng SJC (cả gốc, lãi) hạn chót vào ngày 30/01/2010, ông T4 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty C bản chính giấy tờ 02 căn nhà 53Bis- 53E.

Nay, Công ty C yêu cầu: Thỏa thuận thế chấp nhà trong giấy vay tiền là vô hiệu do vi phạm về hình thức, ông T4 tính lãi 5%/tháng quy tiền vay thành vàng vay là quá cao, lúc đầu ông T4 cho vay 30.000.000.000 đồng sau tính lãi cộng gốc thành 31.500.000.000 đồng quy ra 2.448 lượng vàng SJC do vậy hợp đồng vay tiền là vô hiệu. Đề nghị Tòa chỉ công nhận Công ty C vay 35.800.000.000 đồng và tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 20/6/2007 đến ngày 27/01/2011 với số tiền lãi là 14.295.828.300 đồng. Tổng cộng cả tiền vốn và lãi là 50.095.828.300 đồng; buộc các cá nhân, tổ chức không liên quan đến vụ án phải rời khỏi nhà, trả lại nhà 53Bis, 53E cho Công ty C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng GV (Công ty GV), có ông Phan Văn B, đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 01/11/2012, Công ty GV có ký hợp đồng thuê một phần căn nhà 53Bis H, phường CG, Quận M của ông Nguyễn Thế H1, đại diện Công ty C, thời hạn thuê là 03 năm, hiện công ty hoạt động tại địa chỉ trên. Đối với tranh chấp giữa Công ty C, bà C và các bên, Công ty GV không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp căn nhà phát mãi, Công ty cam kết dọn đi mà không có ý kiến gì. Do tính chất công việc, công ty yêu cầu được vắng mặt tại các phiên hòa giải, đối chất, xét xử, nếu có ý kiến phát sinh sẽ có văn bản gửi Tòa. Theo giấy ủy quyền lập ngày 05/3/2015 thì thời hạn ủy quyền có giá trị 60 ngày kể từ ngày ký giấy ủy quyền. Sau thời điểm này đại diện Công ty đã không đến Tòa tham gia tố tụng, không gửi thêm văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thu hồi nợ CT trình bày: Vào thời điểm 2015, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thu hồi nợ CT là ông Lại Quang T1. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã yêu cầu ông T1 trình bày yêu cầu của Công ty CT đối với ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án nhưng ông T1 đã không nộp bản khai trình bày yêu cầu của Công ty. Tòa án đã triệu tập nhưng đại diện Công ty CT đã không cử đại diện hợp lệ đến để tham gia tố tụng cũng như không có văn bản trình bày yêu cầu của mình. Tại phiên tòa ông T1 cho biết hiện Công ty CT không còn hoạt động.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Nhà VPN có đại diện theo pháp luật - ông Lại Hiếu P3 và đại diện theo ủy quyền - ông Lại Quang T1 trình bày: Công ty C vay của Công ty Cổ phần Nhà VPN (Công ty Nhà VPN) số tiền 9.300.000.000 đồng, thế chấp căn nhà 53Bis- 53E cho Công ty Nhà VPN sử dụng. Sau đó giữa hai bên có tranh chấp và được Tòa án nhân dân quận PN giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 08/2011/QĐDS-KDTM ngày 25/02/2011 có nội dung: Công ty C đồng ý trả cho Công ty Nhà VPN số tiền 10.695.000.000 đồng. Căn cứ quyết định trên, Chi cục Thi hành án PN đã ra Quyết định số 29/QĐ-CCTHA ngày 17/10/2011 về việc thi hành án, do Công ty C có tài sản ở thành phố ĐL nên Thi hành án dân sự Quận M đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL tiếp tục giải quyết theo Quyết định Ủy thác thi hành án số 251/QĐ-CCTHA ngày 26/9/2012, hiện vẫn chưa thi hành do Công ty C không còn tài sản. Nay Công ty Nhà VPN tiếp tục yêu cầu Công ty C phải thi hành án theo Quyết định số: 08/2011/QĐDS-KDTM ngày 25/02/2011 của Tòa án nhân dân quận PN. Trong vụ án này, Công ty VPN không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Kiểm toán & Tin học SG trình bày: Thời gian đầu có ông Lại Quang T1 - đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình tố tụng: Do Công ty C có vay Công ty XN một số tiền,

thế chấp căn nhà 53Bis- 53E cho Công ty XN nên Công ty XN cho Công ty TNHH Kiểm toán & Tin học SG (Công ty Kiểm toán & Tin học SG) sử dụng một phần căn nhà trên. Trong vụ án này, Công ty Kiểm toán & Tin học SG không có yêu cầu gì. Công ty sẽ di dời trả lại mặt bằng khi Công ty C trả tiền cho Công ty XN. Sau đó, đại diện theo pháp luật của Công ty Kiểm toán & Tin học SG là ông Trần Vĩnh Q. Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng nhưng đại diện hợp pháp của Công ty Kiểm toán & Tin học SG không đến Tòa tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH RPR VN có ông Lại Quốc P2 đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Công ty TNHH RPR VN có đăng ký hoạt động tại địa chỉ 53Bis- 53E H nhưng thực tế hoạt động ở chỗ khác, hiện nay Công ty đang làm thủ tục để chuyển trụ sở. Trong vụ án này, Công ty TNHH RPR VN không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Nhiên liệu HP có ông Lại Quang P1 đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty TNHH Nhiên liệu HP có đăng ký trụ sở tại địa chỉ 53Bis- 53E H nhưng thực tế cũng không hoạt động kinh doanh gì, cũng không có biển hiệu Công ty tại địa chỉ trên nên Công ty không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại PT và Công ty TNHH Nhiên liệu HP có ông Lại Quang P1 đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại PT có đăng ký trụ sở tại địa chỉ 53Bis-53E H nhưng thực tế cũng không có hoạt động kinh doanh gì, cũng không có biển hiệu Công ty tại địa chỉ trên. Trong vụ án này, Công ty không có yêu cầu gì và sẽ chấp hành theo bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lăng Thanh N1 có ông Phạm Hoàng L đại diện theo ủy quyền trình bày: Tại bản án dân sự phúc thẩm số 1200/2012/DSPT ngày 20/9/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đặt cọc mua bán nhà giữa ông N1 là nguyên đơn và bị đơn là ông Nguyễn Thế H1 và Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C đã quyết định: Công ty C phải trả 52.500.000.000 đồng. Ngày 30/11/2012, ông H1 đại diện Công ty C ký giấy thuận đồng ý cho ông N1 được trông coi, quản lý căn nhà 53Bis- 53E H. ông yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của ông khi giải quyết vụ án.

Sau khi được biết văn bản "Giấy thuận đồng ý" ngày 30/11/2012 của Công ty C có chữ ký của ông N1, đóng dấu Công ty C, ông H1 phủ nhận việc phát hành văn bản này và có đơn yêu cầu giám định tính xác thực của văn bản. Tại Kết luận giám định số 1285/C54B ngày 22/8/2016 của Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận có nội dung chính: "Chữ ký mang tên Nguyễn Thế H1 trên "Giấy thuận đồng ý" đề ngày 30/11/2012 là chữ ký được

tạo ra bằng phương pháp sao in, nét gạch chân chữ ký được tạo ra bằng phương pháp sao in và tô lại; hình dấu của Công ty C là dấu của Công ty C cùng thời điểm phát hành. Như vậy, đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Nguyễn Thế H1 trên văn bản Giấy thuận đồng ý ngày 30/11/2012 nêu trên là giả. Ngày 10/7/2018, Tòa án nhân dân Quận M đã phát hành thông báo bằng văn bản theo Công văn số 3410/TAQ1 có nội dung trả lời về việc ông N1 yêu cầu tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do tranh chấp giữa ông N1 và Công ty C đã được giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm số 1200/2012/DSPT ngày 20/9/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị ông N1 liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết vì nội dung ông N1 yêu cầu không liên quan đến vụ án Tòa án nhân dân Quận M đang giải quyết. Sau khi nhận trực tiếp văn bản này, ông N1 đã không có ý kiến, yêu cầu gì, rút yêu cầu tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Hiếu P3 trình bày: Theo kết quả xác minh của Công an phường CG, Quận M, ông Lại Hiếu P3 có đăng ký thường trú ở 53Bis- 53E H nhưng không ở thường xuyên. Ông P3 là đại diện theo pháp luật Công ty Nhà VPN (có ông Lại Quang T1 là đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án) và ông T1 xác nhận ông P3 là con ruột của ông T1. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho ông P3 tại địa chỉ trên nhưng ông P3 chỉ ủy quyền cho ông T1 đại diện Công ty Nhà VPN tham gia tố tụng, không đến Tòa án tham gia tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu với tư cách cá nhân đối với ý kiến, yêu cầu của các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Quế P4 trình bày: Theo kết quả xác minh của Công an phường CG thì bà Lại Quế P4 có đăng ký thường trú tại 53Bis- 53E H nhưng không ở thường xuyên, bà P4 là con ruột ông T1. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bà P4 tại địa chỉ trên nhưng bà P4 không đến Tòa cũng không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình đối với ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Quang P1 trình bày: Ông P3 có đăng ký hộ khẩn thường trú tại địa chỉ 53Bis- 53E và là đại diện theo pháp luật của các doanh nghiệp Công ty XN, Công ty TNHH Nhiên liệu HP, Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại PT có đăng ký tại địa chỉ 53Bis- 53E. Thực tế ông P3 đến làm việc đi về, không ở hẳn địa chỉ trên. Ông P3 đã trình bày ý kiến đại diện cho các doanh nghiệp của ông ở phần trên, với tư cách cá nhân ông P3 không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Quang T1 trình bày: Trước đây ông T1 là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thu hồi nợ CT và Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty XN. Thực tế ông T1 đến làm việc đi

về, không ở địa chỉ trên. Ông T1 đã trình bày ý kiến đại diện cho doanh nghiệp của ông T1 ở phần trên, với tư cách cá nhân ông T1 không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D trình bày: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, qua xác minh tại Chi cục thi hành án Quận M, Tòa án được biết bà N2 và bà D là người được thi hành án của Quyết định số: 141/2009/QĐST-DS ngày 23/11/2009 của Tòa án nhân dân quận BT có hiệu lực pháp luật theo Quyết định thi hành án số 543/THA ngày 25/3/2010 của Chi cục THADS Quận M, theo đó Chi cục THADS Quận M đã thi hành cho bà N2 và bà D tổng số tiền 8.734.972.765 đồng (theo phiếu chi số 2011-0306C ngày 27/01/2011 và Ủy nhiệm chi chuyển khoản ngày 27/01/2011). Trong quá trình giải quyết, Tòa án xét thấy cần đưa bà N2, bà D vào tham gia tố tụng vì hai đương sự này đã được thi hành một số tiền như trên theo một quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật khác đối với người phải thi hành án là Công ty C trong vụ án này từ khoản tiền bán đấu giá tài là 02 căn nhà 53Bis- 53E để thi hành án theo Quyết định 06/2010/QĐST-DS của Tòa án nhân dân Quận M, vì Quyết định 06/2010/QĐST-DS bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm để giải quyết sơ thẩm lại do vậy phải xem xét lại số tiền mà bà N2, bà D đã được thi hành. Tuy nhiên, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng tại địa chỉ của 02 đương sự này theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ thi hành án, nhưng bà N2, bà D đã không đến Tòa tham gia tố tụng cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến yêu cầu của mình về ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

Tại Quyết định 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 và Thông báo sửa chữa, bổ sung số 110/2010/TB-TA ngày 02/02/2010 của Tòa án nhân dân Quận M, có nội dung chính:

+ Công ty C có trách nhiệm sẽ thanh toán lại cho bà C số tiền 14.000.000.000 đồng và 23.179.000 đồng tiền chi phí định giá theo chứng thư thẩm định số VC 09/07/189/BĐS ngày 23/7/2009.

+ Công ty C có trách nhiệm sẽ thanh toán cho Công ty XN số tiền 9.000.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 15/10/2009 cho đến ngày 15/12/2009 là 180.000.000 đồng và 100.000.000 tiền lãi còn nợ lại trước đây có xác nhận ngày 29/10/2009, tổng cộng là 9.280.000.000 đồng;

+ Công ty C có trách nhiệm sẽ thanh toán cho ông T4 số tiền 4.350.000.000 đồng với lãi suất 1.008.050.000 đồng và 2.448 lượng vàng SJC cùng với lãi suất 0,33% /tháng tính từ ngày 20/6/2007 cho đến ngày 20/12/2009 là 30 tháng với số vàng là 244,8 lượng vàng SJC, tổng cộng là 5.358.050.000 đồng và 2.692,8 lượng vàng SJC;

Kể từ ngày bà C, Công ty XN, ông T4 có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty C chưa thi hành khoản tiền theo quy định trên thì hàng tháng Công ty C

còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty C phải chịu trên số tiền trả cho bà C là: 20.511.590 đồng; trên số tiền phải trả cho Công ty XN là 18.140.000 đồng; trên số tiền trả cho ông T4 là 51.922.170 đồng, tổng cộng 90.573.760 đồng; ông T4 phải chịu là 579.475 đồng; hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho: bà C 18.250.000 đồng, Công ty XN 16.428.800 đồng, ông T4 41.670.525 đồng.

- Theo Biên bản xác minh, các tài liệu, chứng từ về quá trình thi hành án Quyết định 06/2010/QĐST-DS, Chi cục Thi hành án dân sự Quận M đã thể hiện quá trình thi hành án:

+ Tiền thu được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E H: 120.532.500.000 đồng;

+ Thi hành cho bà C: 5.096.579.000 đồng theo quyết định số 422/THA ngày 01/02/2010, trong đó chi tiết: 14.000.000.000 đồng (giá trị tương đương 50 lượng vàng SJC và 13.000.000.000 đồng), tiền chi phí thẩm định giá là 23.179.000 đồng và tiền lãi suất do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng, tổng cộng là 15.096.579.000 đồng. Bà C yêu cầu và đã nhận số tiền mặt là 96.579.000 đồng (Phiếu chi số 2011-0305C ngày 27/11/2011), số tiền còn lại là 15.000.000.000 đồng được cấn trừ vào số tiền bà mua trúng đấu giá cùng với ông T4.

+ Thi hành cho Công ty XN: 8.800.000.000 đồng theo quyết định số 417/THA ngày 01/02/2010 (Ủy nhiệm chi ngày 27/01/2011 và Phiếu chi số 2011-0311C ngày 27/01/2011). Theo tài liệu xác minh tại Chi cục THADS Quận M Công ty XN chưa đóng phí được thi hành án là 200.000.000 đồng.

+ Thi hành cho ông T4: 82.298.344.000 đồng theo quyết định số 420/THA ngày 01/02/2010 gồm 5.358.050.000 đồng, 74.052.000.000 đồng (tương đương 2.692,8 lượng vàng SJC, giá 27.500.000 đồng/lượng vàng SJC), tiền lãi chậm thi hành án 2.888.294.000 đồng. Ông T4 yêu cầu được nhận số tiền là 884.344.000 đồng, cấn trừ 200.000.000 đồng phí được thi hành án theo quyết định số 113/THA ngày 22/02/2011, còn lại ông T4 đã nhận 648.344.000 đồng theo Phiếu chi số 2011-0333C ngày 23/02/2011).

+ Thi hành cho bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D: 8.934.972.000 đồng, sau khi cấn trừ phí thi hành án là 200.000.000 đồng (theo biên lai số AC/2010/05403 ngày 27/01/2011) bà N2, bà D đã nhận 8.734.972.000 đồng theo quyết định số 543/THA ngày 25/3/2010, Ủy nhiệm chi ngày 27/01/2011 và Phiếu chi số 2011-0306C ngày 27/01/2011;

+ Thu án phí: 119.404.235 đồng (bao gồm án phí là 90.577.535 đồng theo Quyết định thi hành án số 416/THA ngày 01/02/2010 của Quyết định

06/QĐ-DS của Tòa án nhân dân Quận M và theo Quyết định thi hành án số 542/THA ngày 25/3/2010 là 28.826.700 đồng của Quyết định số 141/2009/QĐ-DS ngày 23/11/2009 của Tòa án nhân dân BT);

+ Các chi phí bán đấu giá tài sản tổng cộng: 2.673.130.000 đồng (theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản số 216/BBTL-ĐG ngày 25/11/2013 của Trung tâm dịch bán đấu giá tài sản);

+ Gửi tiết kiệm: Hợp đồng gửi tiền có kỳ hạn số: 06-13/HĐTG/NH-THAQ1 ngày 19/12/2013 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Nam Hoa; số tiền gửi: 1.409.370.000 đồng, lãi suất 7%/năm (chưa tính lãi phát sinh) và Hợp đồng gửi tiền không kỳ hạn số 123/NHNoCL-HĐTG ngày 20/11/2017 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Chợ Lớn, số tiền gửi 1.635.731.487 đồng (gồm 1.200.700.000 đồng tiền gốc và lãi phát sinh); tổng cộng 02 khoản tiền gốc gửi tiết kiệm là: 2.610.070.000 đồng (chưa tính lãi phát sinh).

Như vậy, Chi cục thi hành dân sự Quận M đã thực hiện việc thi hành án và gửi ngân hàng tiền chưa thi hành án, tổng cộng là 120.532.500.000 đồng, đúng với số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản là 02 căn nhà 53Bis-53E.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, đã quyết định:

Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị C: Yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 04/6/2005 giữa bà Lê Thị C và Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C do ông Nguyễn Thế H1 làm đại diện và yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C phải bồi thường tương đương giá trị tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC.

1. Tuyên bố các giao dịch dân sự, một phần nội dung giao dịch sau là vô hiệu:

Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày lập có chữ ký của ông Nguyễn Thế H1, đóng dấu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C với bà Lê Thị C (không có chữ ký của bà C);

Biên bản thỏa thuận việc mua bán nhà lập ngày 30/10/2007 giữa ông Nguyễn Thế H1 - đại diện Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C với ông Nguyễn Đăng T4.

Biên bản thỏa thuận việc mua bán nhà do Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C và ông Nguyễn Đăng T4 lập ngày 30/10/2007;

Nội dung tại phần thỏa thuận Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thế chấp 02 căn nhà 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN trong các hợp đồng vay tài sản, biên nhận và phụ kiện hợp đồng vay tài sản do Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN lập vào các ngày: Ngày 09/01/2004, ngày 15/6/2006, ngày 21/3/2008, ngày 11/12/2008 và ngày 15/10/2009;

Nội dung tại phần thỏa thuận Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thế chấp 02 căn nhà 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đăng T4 trong Giấy vay tiền, thế chấp nhà do Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C và ông Nguyễn Đăng T4 lập ngày 20/6/2007.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị C yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C hoàn trả số tiền 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC được quy đổi thành tiền Đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án và 23.179.000 đồng phí thẩm định giá theo chứng thư số: Vc 09/07/189/BĐS ngày 23/7/2009 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Bà Lê Thị C đã được thi hành đủ số tiền, vàng, phí thẩm định giá trên theo Quyết định thi hành án số: 422/QĐ-THA ngày 01/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C phải trả lại số tiền lãi do chậm thi hành án là 1.073.400.000 đồng đã nhận cho Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã thu được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C trả số tiền 9.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và 1.902.600.000 đồng tiền lãi, tổng cộng: 10.902.600.000 đồng. Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN đã được thi hành số tiền 8.800.000.000 đồng theo Quyết định thi hành án số: 417/QĐ-THA ngày 01/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C còn phải trả thêm cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN số tiền 2.102.600.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đăng T4 yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C trả số tiền 4.350.000.000 đồng nợ gốc và 1.484.437.500 đồng tiền lãi, 2.448 lượng vàng SJC và 267,321 lượng vàng SJC lãi, tổng cộng 5.834.437.500 đồng và 2.715,321 lượng vàng SJC được quy đổi thành tiền Đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án. Ông Nguyễn Đăng T4 đã được thi hành 5.358.050.000 đồng và

2.692,8 lượng vàng SJC theo Quyết định thi hành án số: 420/QĐ-THA ngày 01/02/2010 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C còn phải trả thêm cho ông Nguyễn Đăng T4 số tiền 476.387.500 đồng và 22,521 lượng vàng SJC được quy đổi thành tiền Đồng Việt Nam tại thời điểm thi hành án. Ông Nguyễn Đăng T4 phải hoàn số tiền lãi do chậm thi hành án là 2.888.294.000 đồng đã nhận cho Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã thu được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis-53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án.

Chấp nhận yêu của ông Nguyễn Đăng T4: Xác định ông Nguyễn Đăng T4 là chủ sở hữu hợp pháp 02 căn nhà 53Bis-53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; những cá nhân, tổ chức hiện đang đăng ký địa chỉ, hoạt động, thường trú, tạm trú, lưu cư, sinh sống tại địa chỉ 53Bis-53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nguyên trạng 02 căn nhà trên cho ông Nguyễn Đăng T4 dưới sự giám sát của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D hoàn trả số tiền 8.734.972.765 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã thu được để tiếp tục thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 200.000.000 đồng phí thi hành án do bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D nộp mà Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp ngân sách để nhập vào số tiền thu được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN, ông Nguyễn Đăng T4 có đơn yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thi hành các khoản tiền trên nếu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C chưa thi hành, thi hành không đủ thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả; trừ 22,521 lượng vàng SJC của ông Nguyễn Đăng T4 không tính lãi chậm trả.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 24/5/2019, Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 88/2020/DS-PT ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành hố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2019/DS-ST ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị C: yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 04/6/2005 giữa bà Lê Thị C và Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C do ông Nguyễn Thế H1 làm đại diện và yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C phải bồi thường tương đương giá trị tiền đặt cọc là 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC.

1.1. Tuyên bố các giao dịch dân sự, một phần nội dung các giao dịch dân sự sau là vô hiệu:

Hợp đồng mua bán nhà không đề ngày lập có chữ ký của ông Nguyễn Thế H1, đóng dấu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C với bà Lê Thị C (không có chữ ký của bà C);

Biên bản thỏa thuận về việc mua bán nhà lập ngày 30/10/2007 giữa ông Nguyễn Thế H1 - đại diện Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C với ông Nguyễn Đăng T4.

Nội dung tại phần thỏa thuận Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thế chấp 02 căn nhà 53bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN trong các hợp đồng vay tài sản, biên nhận và phụ kiện hợp đồng vay tài sản do Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C và Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN lập vào các ngày: Ngày 09/01/2004, ngày 15/6/2006, ngày 21/3/2008, ngày 11/12/2008 và ngày 15/10/2009.

Nội dung tại phần thỏa thuận Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C thế chấp 02 căn nhà 53bis-53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Đăng T4 trong Giấy vay tiền, thế chấp nhà do Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C và ông Nguyễn Đăng T4 lập ngày 20/6/2007.

Các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đăng T4: Xác định ông Nguyễn Đăng T4 là chủ sở hữu hợp pháp 02 căn nhà 53Bis- 53E H, phường CG, Quận

M, Thành phố Hồ Chí Minh; những cá nhân, tổ chức hiện đang đăng ký địa chỉ, hoạt động, thường trú, lưu trú, sinh sống tại địa chỉ 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao nguyên trạng 02 căn nhà trên cho ông Nguyễn Đăng T4 dưới sự giám sát của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với: Yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C hoàn trả số tiền 13.000.000.000 đồng, 50 lượng vàng SJC; yêu cầu của Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ XN yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C trả số tiền 9.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh; yêu cầu của ông Nguyễn Đăng T4 yêu cầu Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C trả số tiến 4.350.000.000 đồng, 2.448 lượng vàng SJC và tiền lãi phát sinh; buộc bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D hoàn trả số tiền 8.734.972.765 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để nhập vào số tiền thi hành án đã thu được để tiếp tục thi hành án; Chi cục thi hành án dân sự Quận M thu hồi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 200.000.000 đồng phí thi hành án do bà Nguyễn Thị Ánh N2 và bà Nguyễn Ngọc D nộp mà Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp ngân sách để nhập vào só tiền thu được từ việc bán đấu giá 02 căn nhà 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm đối với nội dung bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, hiệu lực của bản án.

Ngày 09/5/2023, Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 29/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, 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 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 và sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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]. Nguyên đơn bà Lê Thị C khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C (gọi tắt là Công ty C) yêu cầu hủy tất cả các văn bản liên quan đến việc đặt cọc, mua bán 02 căn nhà 53Bis - 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà C và Công ty C vì các văn bản trên không tuân thủ quy định về hình thức và nội dung; yêu cầu Công ty C trả cho bà khoản tiền cọc đã nhận là 13.000.000.000 đồng và 50 lượng vàng SJC cũng như tiền lãi của 02 khoản tiền trên.

[2]. Tại Quyết định số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc Công ty C phải trả cho bà Lê Thị C số tiền 14 tỉ đồng; trả cho Công ty TNHH-SX-TM-DV XN số tiền 9.280.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn Đăng T4 5.358.050.000 đồng và 2.692,8 lượng vàng SJC. Ngày 13/7/2010, Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 65/QĐ-THA tiến hành các thủ tục cưỡng chế kê biên đối với hai căn nhà trên để phát mãi, thi hành án. Ngày 12/01/2011, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức bán đấu giá tài sản là nhà đất nêu trên. Người trúng đấu giá tài sản là bà Lê Thị C và ông Nguyễn Đăng T4. Sau đó, giữa Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Đăng T4, bà Lê Thị C đã hoàn tất thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự Quận M đã có văn bản số 364/THA về việc đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải tỏa việc ngăn chặn đối với nhà số 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành thủ tục chuyển quyền sở hữu cho người trúng đấu giá. Ngày 28/02/2011, Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã bàn giao một phần nhà đất số 53Bis- 53E H gồm một phòng trống và toàn bộ phần đất trống phía sau nhà cho ông T4, bà C, phần còn lại các Công ty đang thuê xin được gia hạn thêm để có thời gian di dời tài sản. Ngày 08/4/2011, ông T4 và vợ chồng bà C, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà C và ông H đã chuyển nhượng toàn bộ phần thuộc sở hữu của bà C, ông H cho ông T4 và hiện nay ông T4 đang đứng tên quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà đối với nhà đất trên.

[3]. Sau đó, Quyết định công nhận thỏa thuận số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị kháng nghị và bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận

M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, tại thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận trên bị kháng nghị và hủy thì Cơ quan Thi hành án đã tổ chức thi hành bán đấu giá xong nhà đất trên. Khi Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án thì cũng không có cơ quan có thẩm quyền nào xác định thủ tục bán đấu giá tài sản nhà đất là vi phạm pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định nhà đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T4 và buộc những người đang sinh sống tại nhà đất trên di dời tài sản trả lại nhà đất trên cho ông T4 là có căn cứ. Công ty C đề nghị kháng nghị không đồng ý giao nhà đất tại 53Bis- 53E H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T4 là không có cơ sở.

[4]. Ngoài ra, Công ty C đề nghị kháng nghị cho rằng Tòa án không đưa Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng quá trình tổ chức thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2010/QĐST-DS ngày 05/01/2010 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thì Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận M đã tổ chức thi hành án, đưa tài sản ra bán đấu giá khi Quyết định số 06 bị kháng nghị và bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm là không đúng và cần đưa Chấp hành viên vào tham gia tố tụng. Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M là người được Nhà nước giao nhiệm vụ thi hành các bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án; Chấp hành viên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên không có tư cách tham gia tố tụng. Tòa án không đưa Chấp hành viên tham gia tố tụng là đúng. Trong trường hợp nếu cần phải giải quyết hậu quả của Thi hành án thì mới đưa Cơ quan Thi hành án vào tham gia tố tụng.

[5]. Khi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã nhận định do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá xem xét giải quyết toàn diện, triệt để các yêu cầu của bà Lê Thị C, Công ty TNHH SX-TM-DV XN và ông Nguyễn Đăng T4 đối với Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C, cùng các khoản tiền liên quan đến việc thi hành án nên đã hủy bản án sơ thẩm về phần này, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ.

[6]. Kháng nghị cũng nhận định những nội dung này có thiếu sót, đề nghị hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để giải quyết lại là không cần thiết. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định rõ lại yêu cầu của đương sự, thu thập thêm tài liệu, chứng cứ (nếu có) để giải quyết vụ án là thỏa đáng, đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 29/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 88/2020/DS-PT ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"*, giữa nguyên đơn là bà Lê Thị C với bị đơn là Công ty Cổ phần Đào tạo - Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ thông tin C.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 - TPHCM;
- TAND Quận M, TPHCM
- Chi Cục THADS Quận M, TPHCM;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L)

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường