

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 26/2024/DS-GĐT

Ngày 20-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S.

Trụ sở tại: Số 283/30 đường Cách mạng Tháng T, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1974; cư trú tại: Số 5/3E Đường 297, phường Phước L, Quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019).

- Bị đơn: Chị Thái Huế T, sinh năm 1994; cư trú tại: Số 213/17 Khuông V, phường Phú T, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Kiều T1, sinh năm 1996, cư trú tại: Số 605 đường Nguyễn T, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Xuân T2, sinh năm 1989; cư trú tại: Số 19/8A KP6, Trà N, huyện Bình T, thành phố Cần Thơ;

2. Ông Ngô Đình N, sinh năm 1994; cư trú tại: Tam Quan N, huyện Hoài N, tỉnh Bình Định.

3. Bà Thái Ngọc L, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 213/17 Khuông V, phường Phú T, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S do ông Đỗ Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 30/01/2019, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S (gọi tắt là Công ty S) và chị Thái Huệ T ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số 283/42-44 đường Cách mạng Tháng T, phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, theo thỏa thuận giá mua bán là 66.000.000.000 đồng. Ngày 14/02/2019, hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên thay thế cho thỏa thuận ngày 30/01/2019. Ngày 29/05/2019, Công ty S và chị T ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng S. Công ty S đã thực hiện các thủ tục đóng lệ phí trước bạ và chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà sang tên Công ty S ngày 25/06/2019. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019, hai bên sẽ bàn giao các giấy tờ còn lại của căn nhà, thanh lý hợp đồng thuê nhà với đơn vị hiện đang thuê để khai thác dịch vụ, hai bên chốt số liệu quyết toán số tiền còn lại và Công ty S thanh toán hết tiền mua nhà còn lại vào ngày 26/06/2019. Tuy nhiên, ngày 26/6/2019, chị T ủy quyền cho bà Thái Ngọc L (mẹ chị T) đến làm việc, nhưng bà L yêu cầu Công ty phải trả thêm tiền trang thiết bị nội thất trong ngôi nhà. Công ty S không đồng ý vì khi thỏa thuận đã thống nhất giá chuyển nhượng 66.000.000.000 đồng đã bao gồm các trang thiết bị nội thất được lắp đặt trong các căn phòng của ngôi nhà. Thỏa thuận được ghi lại dưới dạng tin nhắn trao đổi giữa hai bên. Cụ thể là tin nhắn ngày 03/12/2018 với chị N1 (chị của chị T).

Hơn nữa, ngôi nhà này là tòa nhà căn hộ dịch vụ đang cho thuê với giá thuê 250.000.000 đồng/tháng bao gồm đầy đủ nội thất lắp đặt trong 34 phòng. Điểm c khoản 2 Điều 5, Hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019 quy định nếu bên bán thông báo cho bên mua đã có sổ nhà đất đăng bộ xong và bên mua chưa có tiền thanh toán thì bên bán sẽ được hưởng tiền thuê nhà tiếp cho đến khi bên mua thanh toán hết tiền mua nhà còn thiếu. Tuy nhiên sau khi nhận được đăng bộ sang tên căn nhà Công ty đã nhiều lần nhắn tin yêu cầu chị T đến nhận tiền mua nhà còn thiếu kèm theo bàn giao những giấy tờ liên quan đến căn nhà trên nhưng chị T không đến và phát sinh tranh chấp các trang thiết bị nội thất căn nhà. Do đó, căn cứ theo thỏa thuận thì Công ty được hưởng tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2019, nhưng do Công ty vẫn còn nợ tiền mua nhà nên Công ty đồng ý để bên thuê chuyển tiền

thuê nhà hàng tháng là 250.000.000 đồng cho chị T để cân trừ số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất còn thiếu. Ngày 26/6/2019, Công ty S cũng đã ký tiếp hợp đồng cho thuê căn nhà trên với người đang thuê là ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N theo đúng nội dung thuê mà bên thuê đã ký với chị T.

Công ty S khởi kiện đề nghị Tòa án buộc chị T nhận số tiền bán nhà còn lại sau khi trừ tiền cho thuê nhà mà chị T đã nhận, đồng thời bàn giao toàn bộ tài liệu giấy tờ liên quan đến căn nhà như đã thỏa thuận.

Công ty S không đồng ý với yêu cầu phản tố của chị T vì yêu cầu trả tiền bán nhà còn thiếu là 6.000.000.000 đồng cùng tiền lãi là vô lý, Công ty không vi phạm nghĩa vụ thanh toán cũng như vi phạm hợp đồng mua bán giữa hai bên; mục đích mua nhà để kinh doanh cho thuê nên việc mua bán phải bao gồm cả trang thiết bị căn nhà. Do đó chị T yêu cầu thanh toán tiền trang thiết bị nội thất trong căn nhà là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu độc lập của bên thuê nhà Công ty S không có ý kiến đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn là chị Thái Huế T do chị Nguyễn Thị Kiều T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc hai bên ký Giấy Thỏa thuận, Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán đúng như nguyên đơn trình bày. Chị T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Công ty S. Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 29/5/2019, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 283/42-44 Cách mạng Tháng T, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh không kèm theo trang thiết bị nội thất bên trong tòa nhà. Chị T không thừa nhận giá bán 66.000.000.000 đồng là bao gồm trang thiết bị nội thất trong căn nhà vì trang thiết bị đầu tư vào ngôi nhà có giá trị gần 4.000.000.000 đồng. Chị T cũng chưa nói đến việc tháo dỡ hay sang nhượng lại trang thiết bị nội thất cho ai, do lúc này chị T đang cho bên thứ ba thuê và Công ty cũng cam kết sẽ tiếp tục cho bên này thuê tiếp nên chị T vẫn tạm thời để lại trang thiết bị cho bên thuê sử dụng; khi hai bên thanh lý hợp đồng thu sẽ giải quyết vấn đề này. Do đó, Công ty 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.

Theo cam kết bên mua chưa thanh toán tiền mua nhà còn thiếu thì bên bán vẫn được hưởng tiền cho thuê nhà, hiện Công ty vẫn đang nợ tiền mua nhà; Hợp đồng thuê nhà giữa chị T với ông T2, ông N vẫn đang được thực hiện, chưa được thanh lý. Công ty không được hưởng tiền cho thuê nhà nên không thể cân trừ tiền cho thuê nhà vào tiền mua nhà còn thiếu.

Chị T có yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty S phải thanh toán một lần số tiền mua nhà còn lại là 6.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền 6.000.000.000 đồng nêu trên kể từ ngày 05/7/2019 đến nay, theo mức lãi suất quy định của pháp luật và chị T sẽ bàn giao cho Công ty toàn bộ giấy tờ nhà có liên quan. Buộc Công ty S và bên thuê nhà là ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N

liên đới thanh toán cho chị T tiền cho thuê căn nhà cho đến khi Công ty S thanh toán hết số tiền mua bán nhà còn lại là 6.000.000.000 đồng. Buộc Công ty S thanh toán một lần giá trị trang thiết bị, cơ sở vật chất của căn nhà là 2.264.574.979 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N, ông T2 chị T không đồng ý. Ông N, ông T2 tự ý ký hợp đồng thuê nhà với Công ty S trong khi Hợp đồng thuê nhà giữa chị T với ông T2, ông N chưa được thanh lý là vi phạm hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N và ông T2 đã rút yêu cầu độc lập, chị Nguyễn Thị Kiều T1 (người đại diện theo ủy quyền của chị T) cũng đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N trình bày: Các ông có ký hợp đồng thuê nhà với chị T và Công ty S. Hiện nay, chị T không còn là chủ sở hữu ngôi nhà nhưng không đồng ý thanh lý hợp đồng với các ông là vi phạm nghĩa vụ bên cho thuê. Hiện nay, Công ty S là chủ sở hữu ngôi nhà nên các ông đồng ý ký lại hợp đồng thuê với Công ty S. Các ông có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà giữa các ông với chị T; buộc chị T trả lại tiền cọc là 750.000.000 đồng; bồi thường do vi phạm ngừng hợp đồng trước thời hạn bằng 750.000.000 đồng; trả lãi phát sinh do vi phạm hợp đồng là 56.096.890 đồng; phạt vi phạm hợp đồng là 8% từ ngày 01/6/2019 đến 29/2/2020 bằng 180.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.736.096.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N và ông T2 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Bà Thái Ngọ L trình bày: Hợp đồng thuê nhà như ông N trình bày đúng. Khi hai bên ký hợp đồng do công ty môi giới soạn thì bên thuê yêu cầu ghi tên bà vào để các bên cùng thực hiện. Nay ông N, ông T2 rút yêu cầu độc lập, bà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17/6/2020, Tòa án nhân dân Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

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 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009773 tại Văn phòng Công chứng S ngày 29/5/2019. Bị đơn là chị Thái Huế T có trách nhiệm bàn giao bản vẽ thiết kế căn nhà; giấy chứng nhận và hồ sơ Phòng cháy chữa cháy 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 S. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 3.750.000.000 đồng. Buộc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho bị đơn chị Thái Huế T là 6.000.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chị Thái Huế T về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S thực hiện nghĩa vụ chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 565.380.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu là 1.000.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quảng cáo S thanh toán giá trị nội thất là 1.891.082.480 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty TNHH S thanh toán cho chị Thái Huế T đối với yêu cầu phản tố là 3.456.462.480 đồng. Tiền thuê nhà bị đơn chị Thái Huế T tiếp tục được hưởng là 250.000.000 đồng/tháng cho đến khi nguyên đơn Công ty TNHH S thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán nhà còn thiếu.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N về yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà với chị 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.

Ngày 23/6/2020, Công ty TNHH S có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Ngày 10/5/2021, Công ty TNHH S có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 182/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 02/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 02/2023/DS-GĐT ngày 06/02/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng nghị giám đốc thẩm số 182/QĐKNGĐT-DS ngày 02/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 44 DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại đúng quy định pháp luật.

Ngày 22/3/2023 và ngày 08/5/2023, chị Thái Huế T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 25/2024/KN-DS ngày 22/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 02/2023/DS-GĐT ngày 06/02/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa 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 nêu trên của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu buộc Công ty S thực hiện nghĩa vụ chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu.

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] Nhà đất tại số 283/42 - 44 đường Cách mạng Tháng T, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của chị Thái Huế T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/9/2018). Ngày 21/7/2018, chị T và bà Thái Ngọc L (mẹ chị T) ký hợp đồng cho ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N thuê nhà đất nêu trên trong thời hạn 10 năm tính từ ngày 25/3/2019, giá thuê 2 năm đầu là 250.000.000 đồng/năm.

[2] Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng Công chứng S chứng nhận ngày 29/5/2019 thể hiện chị T đã bán nhà đất nêu trên cho Công ty S với giá 1 à 66.000.000.000 đồng. Công ty S đã thanh toán cho chị T tổng cộng 60.000.000.000 tỷ đồng, còn thiếu 6.000.000.000 đồng. Ngày 25/6/2019, Công ty S đã được cập nhật biến động quyền sử đất, quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/6/2019, Công ty S ký Hợp đồng cho thuê nhà đối với ông T2, ông N. Cùng ngày 26/6/2019, Công ty S và bà L (đại diện theo ủy quyền của chị T) tiến hành làm việc để các bên bàn giao giấy tờ liên quan và thanh lý hợp đồng cho thuê nhà giữa chị T với ông T2, ông N nhưng không thỏa thuận được do không thống nhất về trang thiết bị nội thất trong ngôi nhà, nên phát sinh tranh chấp.

[3] Công ty S cho rằng số tiền 66.000.000.000 đồng là giá mua nhà đất đã bao gồm cả trang thiết bị nội thất trong ngôi nhà và đề nghị căn trừ số tiền cho thuê nhà mà chị T đã nhận vào số tiền mua nhà còn thiếu, Công ty chỉ còn phải trả cho chị T 3.750.000.000 đồng. Chị T cho rằng giá bán nhà đất là 66.000.000 đồng không bao gồm trang thiết bị nội thất trong ngôi nhà, nên Công ty S còn phải thanh toán thêm tiền trang thiết bị nội thất của ngôi nhà; do Công ty S chưa thanh toán hết tiền mua bán nhà, hai bên chưa bàn giao nhà đất nên bên bán vẫn có quyền được hưởng tiền cho thuê nhà đất, Công ty S không có quyền căn trừ số tiền cho thuê nhà chị đã nhận từ ngày tháng 6/2019 đến tháng 02/2020 vào tiền mua bán nhà đất Công ty còn nợ.

[4] Theo thỏa thuận ngày 30/01/2019, Hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019 và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 29/5/2019 giữa chị T (bên A) với Công ty S (bên B) thể hiện giá mua bán nhà đất tại số 283/42-44 đường Cách mạng Tháng T là 66.000.000.000 đồng, giá này là giá cố định không thay đổi và bao gồm việc bên bán đóng các loại phí công chứng, đóng thuế thu nhập cá nhân đối với Nhà nước. Thực trạng nhà đất: thửa đất số 547, tờ bản đồ số 39, diện tích 124m² đất đô thị, sử dụng riêng; nhà riêng lẻ, diện tích xây dựng 104,3m², diện tích sàn xây dựng 933m², hình thức sở hữu riêng, cấp 3; không thể hiện các trang thiết bị nội thất có trong ngôi nhà. Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định: bên A giao và bên B nhận căn nhà đúng như thực trạng nêu trên. Ngoài Hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất, Hợp đồng đặt cọc, các bên không ký thêm bất kỳ phụ lục hợp đồng nào cũng như không có thêm thỏa thuận nào khác về các trang thiết bị nội thất có trong ngôi nhà.

[5] Công ty S cho rằng các bên có thỏa thuận giá mua bán (66.000.000.000 đồng) đã bao gồm cả phần trang thiết bị nội thất, được thể hiện qua các tin nhắn qua lại giữa hai bên trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà đất. Tuy nhiên, các tin nhắn trao đổi ngày 03/12/2018 chỉ thể hiện nội dung trao đổi giữa ông T3 (đại diện Công ty S) với chị N1 (con bà L), không được chị T (chủ sở hữu nhà đất) thừa nhận. Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2020 thể hiện nhà đất tranh chấp gồm 1 trệt 6 tầng lầu, 34 phòng, mỗi phòng bao gồm các trang thiết bị nội thất tiêu chuẩn để sử dụng sinh hoạt hằng ngày (bếp, lò vi sóng, máy điều hòa, tủ lạnh, ti vi, nồi cơm điện...). Do đó, không có cơ sở xác định giá 66.000.000.000 đồng bao gồm các trang thiết bị nội thất trong ngôi nhà.

[6] Theo điểm c, khoản 2, Điều 5 hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2019, các bên thỏa thuận: Trong trường hợp Sổ nhà đất được đăng bộ sang tên bên mua theo quy định, theo giấy hẹn (dự kiến trong vòng 10 đến 15 ngày đầu tháng 6/2019) bên bán thông báo cho bên mua đã có Sổ nhà đất đăng bộ xong mà bên mua chưa có tiền thanh toán tính đến ngày 30/6/2019 thì bên bán sẽ được nhận tiền cho thuê căn nhà tính từ ngày 01/6/2019 đến khi bên bán nhận đủ hết 6.000.000.000 đồng còn lại. Do phát sinh tranh chấp về các thiết bị nội thất trong ngôi nhà nên Công ty S chưa thanh toán 6.000.000.000 đồng còn lại của Hợp đồng chuyển nhượng, chị T cũng chưa giao nhà đất cho Công ty S, chưa tiến hành thanh lý hợp đồng cho thuê nhà với ông T2, ông N, nên chị T vẫn được nhận tiền thuê nhà cho đến khi Công ty thanh toán hết tiền chuyển nhượng nhà đất. Các đương sự thừa nhận chị T đã nhận tiền cho thuê nhà từ tháng 6/2019 đến tháng 02/2020, từ tháng 03/2020 đến tháng 6/2020, Công ty S tiền cho thuê nhà. Vì vậy, Công ty S yêu cầu căn trừ số tiền 2.250.000.000 đồng (tiền cho thuê nhà chị T đã nhận từ tháng 6/2019 đến tháng 02/2020) vào số tiền mua nhà đất còn nợ để chỉ còn phải thanh toán cho chị T 3.750.000.000 đồng là không phù hợp với thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

[7] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị T buộc Công ty S phải trả cho chị T 6.000.000.000 đồng tiền mua nhà còn thiếu, 1.891.082.000 giá trị trang thiết bị nội thất bên trong ngôi nhà (gồm tivi, tủ lạnh, lò vi sóng, máy nóng lạnh, nồi cơm điện, máy lạnh, bếp, tủ, nệm, gối, máy hút mùi, kết sắt, giường, tủ bếp, bình nấu nước, bàn ăn, ghế), 1.000.000.000 đồng tiền cho thuê nhà mà Công ty S đã nhận từ bên thuê nhà từ tháng 3/2020 đến tháng 6/2020 và chị T được nhận tiền thuê nhà cho đến khi Công ty S thanh toán xong số tiền nhận chuyển nhượng còn nợ 6.000.000.000 đồng là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc Công ty S phải trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn nợ từ ngày 05/7/2019 đến ngày 14/6/2020 là không phù hợp. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Công ty S được hưởng số tiền cho thuê nhà là không đúng với thỏa thuận của các đương sự, đồng thời hủy án sơ thẩm, án phúc thẩm để xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ việc mua bán nhà đất giữa hai bên có bao gồm cả trang thiết bị nội thất trong nhà hay không là không cần thiết.

Để tránh kéo dài việc giải quyết vụ án và đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cần hủy Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T về yêu cầu buộc Công ty S thực hiện nghĩa vụ chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 565.380.000 đồng.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải 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 và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận trên số tiền 5.141.083.000 đồng là 113.141.083 đồng, tổng cộng bằng 220.141.083 đồng.

Theo Công văn số 854/CCTHADS ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 đã chuyển vào Ngân sách Nhà nước số tiền 87.000.000 đồng Công ty S đã nộp tạm ứng để thi hành một phần khoản nộp án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 17811 ngày 14/5/2021. Vì vậy, sau khi trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 87.000.000 đồng, nguyên đơn còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 133.141.083 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận trên số tiền 938.872.499 là 40.166.175 đồng.

Theo Công văn số 854/CCTHADS ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận

10 đã chuyển vào Ngân sách Nhà nước số tiền 18.674.624 đồng trong số tiền chị T đã nộp tạm ứng án phí để thi hành khoản nộp án phí dân sự theo Biên lai số 17813 ngày 14/5/2021, đã hoàn lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 39.952.376 đồng theo Phiếu chi số 359 ngày 13/5/2021. Vì vậy, sau khi trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.674.624 đồng, bị đơn còn phải nộp thêm tiền án phí dân sự sơ thẩm là 21.491.551 đồng.

- Hoàn lại cho ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.041.453 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014381 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Công văn số 854/CCTHADS ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thì Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 đã hoàn trả cho ông T2, ông N số tiền 32.041.453 đồng theo Phiếu chi số PC2021/373 ngày 18/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố H Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 347 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 25/2024/KN-DS ngày 22/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 02/2023/DS-GĐT ngày 06/02/2023 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” giữa nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn S với bị đơn là chị Thái Huệ T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

3. Sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 323/2021/DS-PT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009773 tại Văn phòng Công chứng S ngày 29/5/2019. Bị đơn là chị Thái Huệ 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 Trách nhiệm hữu hạn S.

3.2 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 Trách

nhiệm hữu hạn S có nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu cho chị Thái Huế T là 6.000.000.000 đồng.

3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn S 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 Trách nhiệm hữu hạn S thanh toán giá trị nội thất là 1.891.082.480 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty TNHH S thực hiện nghĩa vụ chậm trả đối với số tiền mua bán nhà còn thiếu là 565.380.000 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty Trách nhiệm hữu hạn S thanh toán cho chị Thái Huế T đối với yêu cầu phản tố là 2.891.082.480 đồng. Tiền thuê nhà bị đơn chị Thái Huế T tiếp tục được hưởng là 250.000.000 đồng/tháng cho đến khi nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn S thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền mua bán nhà còn thiếu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi người phải thi hành án thi hành xong các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án chậm trả theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 220.141.083 đồng, được trừ vào số tiền án phí đã nộp 87.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0017811 ngày 14/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn S, còn phải nộp thêm 133.141.083 đồng (một trăm ba mươi ba triệu, một trăm bốn mươi một nghìn không trăm tám mươi ba đồng).

- Chị Thái Huế T chịu án phí là 40.166.175 đồng, được trừ vào số tiền án phí đã nộp là 18.674.624 đồng theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0017813 ngày 14/5/2021; chị T còn phải nộp thêm 21.491.551 đồng (hai mươi một triệu bốn trăm chín mươi một nghìn năm trăm năm trăm một ngàn đồng).

- Hoàn lại cho ông Đỗ Xuân T2 và ông Ngô Đình N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.041.453 đồng (ba mươi hai triệu, không trăm bốn mươi một ngàn, bốn trăm năm mươi ba đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014381 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Cơ quan thi hành án đã hoàn trả xong cho ông T2, ông N theo phiếu chi số PC2021/373 ngày 18/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn S tiền án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0017812 ngày 14 tháng 5 năm 2021.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự có quyền 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ban hành quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- 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 GDKT II (02 b).

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

Nguyễn Văn Du