

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 100/2022/DS-GĐT

Ngày: 06/4/2022

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn.

Ông Tô Chánh Trung.

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

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

Ngày 06 tháng 4 năm 2022, 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 ở*” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kh, sinh năm 1963; địa chỉ: số 35/8 HHG, Khu phố 2, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH ML; địa chỉ: số K2/48C NTP, ấp TB, phường BH1, thành phố BH, tỉnh Đ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Lê Thúy Ng; địa chỉ: số 12/4B, Khu phố 3, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đ.

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

3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VKM; địa chỉ: số 19 Đường D1, khu dân cư VTS, Khu phố 7, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đ.

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần NT1 Việt Nam; địa chỉ: số 198 đường TQK, phường LTT, quận HK, thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Lê Thị Kh trình bày: Ngày 28/4/2012, bà ký hợp đồng mua bán nhà với Công ty TNHH ML (gọi tắt là Công ty ML) tại dự án khu nhà ở

của Công ty ML với giá 2,9 tỉ đồng, thanh toán 04 đợt. Bà đã thanh toán 03 đợt với số tiền 2,6 tỉ đồng, trong đó, đợt 3 thanh toán 1 tỉ đồng bằng nguồn tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Ngân hàng H5), có thể chấp tài sản là nhà đất tại số 35/8 đường HHG, Khu phố 2, phường QT, thành phố BH, tỉnh Đ, và tài sản hình thành trong tương lai tại ấp TB, phường BH1, thành phố BH, tỉnh Đ theo hợp đồng mua bán nhà nêu trên. Do Công ty ML không bàn giao nhà theo thỏa thuận nên Công ty đã hỗ trợ cho bà các khoản để bà trả nợ vay của Ngân hàng, tổng cộng là 358.951.283 đồng. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà giữa các bên, buộc Công ty ML trả lại cho bà số tiền đã thanh toán là 2,6 tỉ đồng. Bà đồng ý trả lại số tiền đã mượn của Công ty ML là 358.951.283 đồng.

Bị đơn, đại diện hợp pháp của Công ty ML trình bày: Tháng 4/2012, Công ty ML vay của bà Lê Thị Kh 1 tỉ đồng thông qua việc nhờ bà Kh đứng tên vay Ngân hàng giữm. Công ty ML đã trả cho bà Kh được 449.469.283 đồng qua tài khoản của bà Kh tại Ngân hàng H5. Vì vậy, Công ty ML chỉ đồng ý trả cho bà Kh khoản tiền còn lại khoảng 550 triệu đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đ quyết định (tóm tắt):

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

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Bị đơn là Công ty TNHH ML kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đ quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH ML. Sửa một phần án sơ thẩm về quyết định trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ khi thi hành án và án phí.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kh

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 05/HĐBN ngày 28/4/2012 giữa bà Lê Thị Kh với Công ty TNHH ML.

Buộc Công ty ML trả lại cho bà Lê Thị Kh 2.241.048.717 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 26/12/2018, bà Nguyễn Kim Chi, đại diện hợp pháp của Công ty ML, có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 141/2021/KN-DS ngày 04/10/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BH.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Mặc dù theo Hợp đồng mua bán nhà số 05/HĐBN ngày 28/4/2012 thì, Công ty ML bán cho bà Lê Thị Kh căn nhà số B7, khu Biệt thự tại ấp TB, phường BH1, thành phố BH, tỉnh Đ, với giá 2,9 tỉ đồng, bà Kh cho rằng đã thanh toán cho Công ty ML 03 lần với số tiền 2,6 tỉ đồng, nhưng tại đơn khởi kiện lần đầu ngày 22/9/2014, bà Kh chỉ yêu cầu Công ty ML hoàn trả cho bà *“số tiền đã thanh toán và lãi phát sinh để mua nhà đất theo hợp đồng mua bán nhà, đất tại Dự án khu nhà ở của Công ty ML tại ấp TB, p. BH1, BH, Đ. Hợp đồng mua bán số 05/HĐMB ký ngày 28 tháng 4 năm 2012 giữa Công ty TNHH ML và Lê Thị Kh”* là 1.086.000.000 đồng, gồm số tiền gốc là 1 tỉ đồng và lãi là 86 triệu đồng. Sau đó, bà Kh có thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Công ty ML trả số tiền theo 03 phiếu thu (ngày 02/4/2012, ngày 28/4/2012 và ngày 21/5/2012) mà bà Kh đã nộp tiền cho Công ty ML là 2,6 tỉ đồng, nhưng tại Biên bản hòa giải ngày 04/02/2015, bà Kh chỉ yêu cầu Công ty ML trả cho bà 1 tỉ đồng (giảm 1,6 tỉ đồng).

[2] Bà Kh giải thích lý do của việc thay đổi yêu cầu là để chia sẻ khó khăn với Công ty ML, nhưng điều này hoàn toàn mâu thuẫn với ý chí khởi kiện ban đầu khi bà Kh vẫn yêu cầu tính lãi của số tiền 1 tỉ đồng.

[3] Phía Công ty ML xác định thực chất có vay của bà Kh 1 tỉ đồng thông qua việc nhờ bà Kh vay số tiền này từ Ngân hàng H5 (có thể chấp tài sản là căn nhà số B7 nêu trên).

[4] Quá trình thu thập chứng cứ xác định, ngày 21/5/2012, bà Kh có vay của Ngân hàng H5 1 tỉ đồng, có thể chấp tài sản, trong đó có tài sản hình thành trong tương lai là căn nhà số B7 nêu trên; và từ ngày 06/6/2012 đến ngày 02/10/2014, Công ty ML đã nhiều lần chuyển vào tài khoản của bà Kh tại Ngân hàng H5 số tiền tổng cộng là 358.951.283 đồng để trả khoản nợ vay nêu trên của bà Kh. Mặc dù bà Kh cho rằng việc Công ty ML chuyển cho bà khoản tiền trên là để hỗ trợ cho bà Kh trả khoản vay của bà tại Ngân hàng H5, nhưng Công ty ML không thừa nhận. Hồ sơ vụ án không thể hiện có việc xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ có hay không việc Công ty ML thực hiện chính sách hỗ trợ cho khách hàng khi mua nhà theo lời trình bày của bà Kh, cũng như hồ sơ, sổ sách kế toán của Công ty ML có các khoản thu tương ứng với các phiếu thu của Công ty ML giao cho bà Kh hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án khách quan, toàn diện.

[5] Trong khi chưa xác minh làm rõ các nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm buộc Công ty ML trả cho bà Kh 2.241.048.717 đồng (sau khi trừ số tiền 358.951.283 đồng, bà Kh đồng ý trả lại cho Công ty ML) là không có căn cứ pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 141/2021/KN-DS ngày 04/10/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2018/DS-PT ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2017/DS-ST ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đ về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Kh với bị đơn là Công ty TNHH ML.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố BH, tỉnh Đ giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. 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 tỉnh Đ;
- TAND TP. BH (*kèm hồ sơ vụ án*);
- Chi Cục THADS TP. BH;
- Các đương sự (*theo địa chỉ*);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án_17b

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

Võ Văn Cường