

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 10/2026¹
ÁN LỆ SỐ .../2026/AL

Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán bằng vàng

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày ... tháng ... năm 2026 và được công bố theo Quyết định số .../QĐ-CA ngày ... tháng ... năm 2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 42/2024/DS-GĐT ngày 13/8/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Đỗ Văn K với bị đơn là ông Huỳnh Văn L.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 3 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã thực hiện xong việc thanh toán bằng vàng, bên nhận chuyển nhượng đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trường hợp này, Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quy định của pháp luật có liên quan đến án lệ:

- Luật Ngân hàng Nhà nước 2010;
- Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi);
- Khoản 4 Điều 19 Nghị định 24/2012/NĐ-CP về quản lý hoạt động kinh doanh vàng;
- Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Từ khoá của án lệ:

“Sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán”; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Hợp đồng vô hiệu”.

¹ Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Đỗ Văn K và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Việt D trình bày:

Ngày 28/10/2000, ông Đỗ Văn K và Ông Huỳnh Ngọc L thỏa thuận lập "Tờ giao kèo sang bán đất" để chuyển nhượng phần đất ruộng và bờ rẫy tại khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích khoảng 9.000m² gồm đất của ông Huỳnh Ngọc M và ông L với giá mỗi công tầm nhỏ là 12 lượng vàng 99,99%/1000m². Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không đo đạc nhưng có chỉ ranh thửa đất. Do đất của ông L, ông M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thỏa thuận bên nào làm thủ tục sang tên và chịu phí.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông K đã giao cho ông L và ông M đủ số vàng là 105 lượng 6,36 chỉ vàng 99,99% có biên nhận. Sau khi ông K làm xong thủ tục để ông L, ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K yêu cầu ông L làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông L không thực hiện.

Năm 2000, ông K có nhận phần đất chuyển nhượng và cho em ruột là ông Đỗ Văn C canh tác một thời gian ngắn. Sau đó, ông K được biết phần đất nhận chuyển nhượng trên đã bị Nhà nước thu hồi và ông L, ông M đã nhận tiền bồi thường về đất nhưng không thông báo cho ông biết. Ông K đã nhiều lần liên hệ nhưng ông L né tránh. Hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ liên quan giữa ông K với ông L và ông M, không liên quan đến bà Huỳnh Thị Nguyên.

Nay ông K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2000, buộc ông L và ông M trả lại cho ông K 105 lượng 6,36 chỉ vàng 99,99% và lãi suất theo quy định pháp luật từ khi ông L và ông M nhận đủ số vàng đến nay.

Bị đơn là ông Huỳnh Ngọc L do bà Huỳnh Ngọc Bích T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2000, do ông K biết thông tin sắp có cầu Quang Trung nên đã hỏi mua phần đất của ông L. Ông L, ông M và bà Huỳnh Thị N (do bà N không biết chữ và không rành thủ tục nên giao cho ông L và ông M) thỏa thuận với ông K để bán phần đất ruộng và rẫy tổng diện tích 9.000m². Hai bên làm "Tờ giao kèo sang bán đất" ngày 28/10/2000, giá chuyển nhượng mỗi công tầm nhỏ là 12 lượng vàng 99,99%/1.000m². Các bên thống nhất ông K sẽ đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay ông L, ông M; đến khi đo đạc địa chính ký chuyển nhượng xong thì ông K sẽ thanh toán đủ số vàng còn lại. Lúc đầu, anh em ông L chỉ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời nên thỏa thuận với ông K làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Sau đó, các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001.

Ông L xác định vị trí và diện tích đã chuyển nhượng cho ông K bao gồm thửa đất số 22 diện tích 558m² và thửa đất số 23 diện tích 4.266m² theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 01307 cấp ngày 11/01/2001 cho ông L; thửa đất số 458 diện tích 312m² và thửa đất số 456 diện tích 2.659m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01360 cấp ngày 23/02/2001 cho ông M và thửa đất số 24 diện tích 2.000m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N do ông K giữ giấy của bà N. Quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đã hoàn tất nghĩa vụ theo thỏa thuận; ông L, ông M, bà N đã bàn giao đất và giấy tờ cho ông K đi tách 3 giấy. Ông K đã nhận đất năm 2000 và giao cho em ông K là ông Đỗ Văn C canh tác đến khi cầu Quang Trung thi công. Vào ngày 24/12/2001, khi Ban quản lý Dự án xây dựng bồi hoàn thì ông L cùng ông K đi nhận bồi hoàn phần đất ruộng đất màu theo Thông báo số 242/TB.BQL ngày 21/12/2001 của Ban Quản lý Dự án cầu Quang Trung số tiền 64.326.180 đồng. Ông đã giao lại số tiền này cho ông K. Sau đó ngày 25/12/2001, ông K mới giao đủ 10 lượng vàng còn thiếu theo hợp đồng mua bán trên.

Theo đó, hợp đồng đã tất toán xong, không ai còn có nghĩa vụ gì với nhau. Phần đất anh em ông L nhận bồi hoàn từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8 là phần đất khác còn lại của các ông, không phải là các thửa ông đã chuyển nhượng cho ông K. Do đó ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Ngọc M trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của ông L. Ông K đã nhận đất canh tác từ năm 2000 và nhận toàn bộ tiền bồi hoàn Dự án xây dựng cầu Quang Trung vào năm 2001. Do đó, ông M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị N trình bày: Năm 2000, bà cùng ông M, ông L có thỏa thuận bán cho ông K phần đất như ông L trình bày là đúng sự thật. Bà bán cho ông K thửa 24 diện tích 2000m², đã bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ đất cho ông K từ năm 2000. Ông K cũng đã nhận tiền bồi hoàn phần đất này vào ngày 28/12/2001. Bà xác định không còn liên quan và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Vẹn trình bày: Thống nhất với lời khai của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đề do ông Bùi Việt D là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời khai của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8 (Công ty CTC8) - Chi nhánh Cần Thơ trình bày: Thửa đất số 22 diện tích 558m² và thửa đất số 23 diện tích 4.266m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2001; thửa 458 diện tích 312m² và thửa đất số 456 diện tích 2.659m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 23/02/2001 không thuộc diện đền bù giải phóng mặt bằng của Công ty CTC8. Công ty CTC8 đã thu hồi và giao nhận đất của ông L các thửa đất số 342, 331, 279-291, 342, 344-396 và của ông M là các thửa đất số 292, 293, 294, 334, 343 theo các biên bản giao nhận đất của Công ty đã cung cấp. Ngoài ra, Công ty không có ý kiến gì khác trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn K đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng "Tờ giao kèo sang bán đất" ngày 28/10/2000 và buộc ông Huỳnh Ngọc L trả lại cho nguyên đơn 105 lượng 6,36 chỉ vàng 99,99% và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/12/2022, nguyên đơn ông Đỗ Văn K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đề có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 492/2023/DS-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- 1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Văn K.*
- 2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đề.*
- 3. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 31 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.*
- 4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn K đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2000 giữa ông Đỗ Văn K với ông Huỳnh Ngọc L tại "Tờ giao kèo sang nhượng đất" ngày 28/10/2000.*
- 5. Buộc ông Huỳnh Ngọc L trả cho Đỗ Văn K 87,636 (Tám mươi bảy, sáu trăm ba mươi sáu) lượng vàng 99,9%.*
- 6. Buộc ông Huỳnh Ngọc M trả cho Đỗ Văn K 18 (Mười tám) lượng vàng 99,9%.*
- 7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn K yêu cầu tính lãi đối với 105, 636 lượng vàng Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ do chậm thi hành án.*

Ngày 14/9/2023, ông Huỳnh Ngọc L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 49/2024/KN-DS ngày 12/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 492/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của 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 Bản án dân sự phúc thẩm số 492/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. 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] Nguồn gốc diện tích hơn 9.000m đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Ngọc L, ông Huỳnh Ngọc M và bà Huỳnh Thị N. Ông M và bà N ủy quyền cho ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đỗ Văn K. Ngày 28/10/2000, ông Đỗ Văn K ký với ông Huỳnh Ngọc L "Tờ giao kèo sang bán đất" để nhận chuyển nhượng 9.000m² phần đất ruộng và bờ rẫy tại khu vực 2, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ gồm đất của ông L, ông M với giá mỗi công tầm nhỏ là 12 lượng vàng 99,99%/1.000m². Quá trình giải quyết vụ án, ông K và ông L đều thừa nhận ông K đã giao đủ số vàng 105 lượng 6,36 chỉ vàng 99,99% cho ông L, ông M. Năm 2000, ông L, ông M và bà N đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông K, sau đó ông K đã giao diện tích đất này cho em trai là ông Đỗ Văn C canh tác.

[2] Ngày 11/01/2001, ông Huỳnh Ngọc L được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01307 đối với diện tích đất 9.970m² tại tổ 1, ấp 5 xã Hưng Thạnh, thành phố Cần Thơ gồm nhiều thửa đất thuộc tờ bản đồ số 5 và số 7 (gồm đất ở, đất lúa, đất trồng cây lâu năm). Cũng trong năm 2001, Ban Quản lý Dự án cầu Quang Trung tiến hành bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi, trong đó có phần diện tích ông K nhận chuyển nhượng của ông L, ông M. Ông L thừa nhận ngày 24/12/2001 đã cùng ông K đến cơ quan nhà nước nhận tiền bồi thường, sau đó ông L đã giao toàn bộ số tiền bồi thường cho ông K; ngày 25/12/2001 ông K giao 10 lượng vàng còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2000 giữa ông L, ông M và ông K thấy rằng: Ông K đã thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng và nhận đất quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 2001. Căn cứ điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng với quy định tại điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; đồng thời tuyên buộc ông L, ông M trả cho ông K hơn 105 lượng vàng 99,99% là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định về việc sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 49/2024/KN-DS ngày 12/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 492/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự "*Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là ông Đỗ Văn K với bị đơn là ông Huỳnh Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2000 giữa ông L, ông M và ông K thấy rằng: Ông K đã thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng và nhận đất quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 2001. Căn cứ điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng với quy định tại điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; đồng thời tuyên buộc ông L, ông M trả cho ông K hơn 105 lượng vàng 99,99% là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ quy định về việc sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán.”.