

Số: 23 /TB-VKS-VP

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 5 năm 2021



## THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM Vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ án dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyện, bà Nguyễn Thị Trông với bị đơn ông Trần Vũ Trường.

### 1. Nội dung vụ án:

Ngày 02/10/2014, vợ chồng ông Nguyễn Văn Quyện, bà Nguyễn Thị Trông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) đối với nhà đất tại số 335 Bis Lê Văn Sỹ, Phường 1, quận Tân Bình, TPHCM cho ông Trần Vũ Trường với giá 58 tỷ. Ông Trường đã thanh toán 11 tỷ và tiến hành thủ tục chính lý sang tên theo quy định. Đến nay ông Trường chưa thanh toán 47 tỷ còn lại cho vợ chồng ông Quyện nhưng ngày 16/10/2014 ông Trường lại chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Hoàng Ngọc Diệp với giá 28 tỷ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: (i) Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ký ngày 02/10/2014 giữa vợ chồng ông Quyện, bà Trông với ông Trường; (ii) Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) ký ngày 16/10/2014 giữa ông Trường với bà Diệp vô hiệu; (iii) Huỷ phần cập nhật đối với ông Trường trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 do UBND quận Tân Bình cấp; (iv) Tuyên bố ông Trường bị mất số tiền cọc 11 tỷ.

Bị đơn ông Trần Vũ Trường thừa nhận việc mua bán căn nhà số 335 Bis Lê Văn Sỹ như nguyên đơn trình bày, đồng ý huỷ hợp đồng. Đối với việc mua bán giữa ông và bà Diệp ngày 16/10/2014 thực chất là cầm cố tài sản, ông không bán nhà đất cho bà Diệp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Ngọc Diệp trình bày việc mua bán nhà giữa bà và ông Trường tuân thủ theo đúng quy định pháp luật, bà đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng. Bà Diệp có yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án công nhận quyền sở hữu của bà Diệp đối với tài sản tranh chấp và buộc các cá nhân đang sinh sống tại nhà đất số 335 Bis Lê Văn Sỹ phải giao trả lại tài sản cho bà.

## **2. Quá trình giải quyết vụ án:**

**Bản án số 549/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

*Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyên và bà Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 018850, quyền số 10 ngày 02/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Quyên, bà Nguyễn Thị Trông với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Vũ Trường.*

*Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyên và bà Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18906, quyền số 10 ngày 16/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vũ Trường với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Ngọc Diệp.*

*Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyên và bà Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu tuyên bố ông Trần Vũ Trường mất tiền cọc 11.000.000.000 đồng.*

*Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyên và bà Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu huỷ phần cập nhật tên ông Trần Vũ Trường tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 của UBND quận Tân Bình, TPHCM.*

*Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Ngọc Diệp: Buộc ông Nguyễn Văn Quyên, bà Nguyễn Thị Trông và những người đang cư trú trong nhà đất số 335 Bis Lê Văn Sỹ, Phường 1, quận Tân Bình có trách nhiệm giao nhà đất ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.*

*Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 cho bà Hoàng Ngọc Diệp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Ngoài ra, tòa sơ thẩm còn tuyên về án phí.*

*Ngày 09/10/2018, ngày 17/10/2018 nguyên đơn ông Quyên, bà Trông kháng cáo.*

*Ngày 17/10/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Kim Lan, ông Nguyễn Văn Hiếu, ông Nguyễn Ái Quốc, ông Nguyễn Văn Minh kháng cáo.*

*Ngày 18/10/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm Hà, bà Nguyễn Thị Ánh Loan kháng cáo.*

*Ngày 18/10/2018, VKSND quận Tân Bình ban hành Quyết định số 11/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm.*

**Bản án số 781/2019/DS-PT ngày 04/9/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:** *Sửa án sơ thẩm (đối với việc giải quyết số tiền 11 tỷ ông Trường đã thanh toán cho nguyên đơn, về đường lối giải quyết vụ án như án sơ thẩm).*

*Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyên và bà*

Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 018850, quyển số 10 ngày 02/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Quyện, bà Nguyễn Thị Trông với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Vũ Trường.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyện và bà Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 18906, quyển số 10 ngày 16/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vũ Trường với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Ngọc Diệp là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyện và bà Nguyễn Thị Trông về việc yêu cầu huỷ phần cấp nhật tên ông Trần Vũ Trường tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004 của UBND quận Tân Bình, TPHCM.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Ngọc Diệp: Buộc ông Trần Vũ Trường, ông Nguyễn Văn Quyện, bà Nguyễn Thị Trông, Công ty TNHH Bình An và những người đang thực tế lưu trú trong nhà đất số 335 Bis Lê Văn Sỹ, Phường 1, quận Tân Bình, TPHCM có trách nhiệm giao nhà đất số 335 Bis Lê Văn Sỹ, Phường 1, TPHCM cho bà Hoàng Ngọc Diệp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00001/26977 ngày 27/12/2004, bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số 18609, quyển số 10 ngày 16/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Vũ Trường với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Ngọc Diệp (bản có đóng dấu “cấp cho bên nhận chuyển nhượng”) cho bà Hoàng Ngọc Diệp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quyện và bà Nguyễn Thị Trông về việc tuyên bố ông Trần Vũ Trường mất tiền cọc là 11.000.000.000 đồng. Giao Tòa án nhân dân quận Tân Bình, TPHCM xét xử lại theo trình tự sơ thẩm đối với phần bị huỷ này.

Ngày 12/9/2019, ông Quyện, bà Trông có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 08/10/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn báo cáo đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 08/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 139/KNGĐT-VKS-DS.

#### **Kết quả xét xử giám đốc thẩm:**

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 237/DS-GĐT ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định Chấp nhận Kháng nghị số 139/KNGĐT-VKS-DS ngày 08/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, huỷ Bản án phúc thẩm số

781/2019/DS-PT ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án sơ thẩm số 549/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

### **3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

Ngày 02/10/2014, ông Nguyễn Văn Quyện, bà Nguyễn Thị Trông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) đối với nhà đất tại số 335 Bis Lê Văn Sỹ, Phường 1, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Vũ Trường với giá 58 tỷ, ông Trường đã thanh toán 11 tỷ và tiến hành thủ tục sang tên theo quy định, nhưng đến nay ông Trường chưa thanh toán 47 tỷ còn lại cho ông Quyện, bà Trông. Đồng thời, chỉ một ngày sau (ngày 03/10/2014) ông Trường được cập nhật sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến ngày 16/10/2014 ông Trường lại chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Hoàng Ngọc Diệp với giá 28 tỷ, mặt khác ông Trường thừa nhận việc mua bán giữa ông với bà Diệp thực chất là cầm cố tài sản, chứ ông không bán cho bà Diệp và đồng ý huỷ Hợp đồng mua bán giữa ông với ông Quyện, bà Trông.

Tại đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm, phúc thẩm thì ông Quyện, bà Trông cho rằng việc chuyển nhượng giữa gia đình ông, bà với ông Trường chưa thực hiện xong do ông Trường vi phạm Hợp đồng chưa thanh toán đủ tiền, Tòa án hai cấp xét xử vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, quyết định của Bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật là có căn cứ, bởi lẽ:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ căn cứ theo nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số Công chứng 018850 ngày 02/10/2014 giữa vợ chồng ông Quyện, bà Trông với ông Trường và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 18609 ngày 16/10/2014 giữa ông Trường và bà Hoàng Ngọc Diệp thể hiện các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 447,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 tờ bản đồ 36 tọa lạc tại số 335Bis Lê Văn Sỹ, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh có tài sản gắn liền là căn nhà 2 tầng diện tích 388,5m<sup>2</sup>. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất), từ đó áp dụng quy định của Luật đất đai năm 2013 để giải quyết mới phù hợp nên Công văn báo cáo của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đơn khiếu nại của ông Quyện, bà Trông về nội dung này là có căn cứ.

Về nội dung: Tài sản nêu trên đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu ngày 18/9/2012 đến ngày 02/10/2014 ông Quyện nộp tiền trả nợ trước hạn cho Ngân hàng TMCP Á Châu để được xóa thế chấp, cùng ngày 02/10/2014 ông

Quyện, bà Trông ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trường đến ngày 03/10/2014 ông Quyện đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nộp hồ sơ xóa thế chấp thì được biết Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) của ông đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xóa thế chấp ngày 30/9/2014. Như vậy: Quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) của ông Quyện, bà Trông ký Hợp đồng với ông Trường ngày 02/10/2014 thì chỉ có một ngày sau là ngày 03/10/2014 ông Trường được sang tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời ông Quyện chưa nộp tiền trả cho ngân hàng để xóa thế chấp và các thủ tục xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì tài sản của ông đã được xóa thế chấp trước đó 03 ngày là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Quyện và bà Trông.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất): Theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 188 Luật đất đai 2013 xác định Hợp đồng nêu trên phát sinh hiệu lực pháp luật ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa các bên, tại Điều 2.2 Hợp đồng chuyển nhượng ông Trường có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Quyện 10 tỷ ngay sau khi ký kết hợp đồng ngày 02/10/2014, số tiền 48 tỷ còn lại thanh toán không quá 45 ngày kể từ ngày hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên. Ngày 14/10/2014 các bên ký Giấy thỏa thuận với nội dung đến ngày 17/11/2014 ông Trường phải thanh toán hết số tiền còn lại, nếu không *hợp đồng coi như không hoàn thành và ông Trường có trách nhiệm chuyển lại giấy tờ nhà cho ông Quyện và bà Trông theo hiện trạng ban đầu* (bl 388). Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Quyện, bà Trông và ông Trường trình bày thống nhất bị đơn chỉ thanh toán được 02 lần vào ngày 02/10/2014 và ngày 17/10/2014 tổng số tiền 11 tỷ đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, vợ chồng ông Quyện đã gia hạn cho ông Trường thanh toán 47 tỷ còn lại đến ngày 30/11/2014, nếu không Hợp đồng sẽ bị hủy bỏ và ông Trường bị mất 11 tỷ, tuy nhiên ông Trường vẫn không thực hiện (bl 380-381). Ngày 01/12/2014, vợ chồng ông Quyện gửi Thông báo huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) cho ông Trường (bl 385). Ngày 27/12/2016, khi ông Trường đang thụ hình tại trại giam thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đã viết giấy tay đồng ý huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng ông Quyện (bl 389).

Như vậy, ông Quyện, bà Trông và ông Trường đã có thỏa thuận về việc huỷ bỏ Hợp đồng trong trường hợp ông Trường không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo cam kết được thể hiện tại Giấy thỏa thuận ngày 14/10/2014 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2014 (bl 380-381, 388). Do đó, căn cứ quy định tại Điều 425 của Bộ luật dân sự 2005, việc ông Quyện, bà Trông yêu cầu huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) là có cơ sở chấp nhận. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng

các bên không thoả thuận về điều kiện huỷ bỏ Hợp đồng là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Quyện, bà Trông.

Toà án cấp phúc thẩm cho rằng tại thời điểm vợ chồng ông Quyện, bà Trông với ông Trường thống nhất huỷ bỏ Hợp đồng thì tài sản đã thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Diệp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền trên đất) số công chứng 18609 ngày 16/10/2014 là không phù hợp trái quy định của pháp luật, bởi lẽ: Căn cứ theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 188 Luật đất đai 2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký tại Cơ quan có thẩm quyền; Điều 168 Bộ luật dân sự 2005 quy định thời điểm chuyển giao quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu. Trong khi đó, đến thời điểm hiện tại bà Diệp vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Diệp và ông Trường chưa phát sinh hiệu lực pháp luật, chưa làm phát sinh quyền sở hữu, sử dụng của bà Diệp đối với tài sản tranh chấp theo quy định nêu trên. Toà án hai cấp áp dụng quy định của Luật nhà ở 2005 để xác định bà Diệp đã được chuyển giao quyền sở hữu là chưa phù hợp, ngoài việc tuân theo quy định của Luật nhà ở 2005, các bên còn phải tuân thủ theo quy định của Luật đất đai 2013.

Việc ông Trường khẳng định không chuyển nhượng tài sản tranh chấp cho bà Diệp, thực chất ông chỉ cầm cố tài sản với lãi suất 3%/tháng. Qua xem xét các tình tiết của vụ án như: (i) giá chuyển nhượng chênh lệch trong thời gian ngắn (ngày 02/10/2014 ông Trường nhận chuyển nhượng tài sản với giá 58 tỷ nhưng ngày 16/10/2014 (chỉ 14 ngày sau) lại chuyển nhượng cho bà Diệp với giá 28 tỷ); (ii) sau khi bà Diệp ký kết Hợp đồng và đưa tiền, bà Diệp không tiến hành thủ tục đăng ký theo quy định, các bên cũng không bàn giao tài sản, nhà đất tranh chấp vẫn do vợ chồng ông Quyện, bà Trông quản lý, sử dụng; (iii) theo trình bày của bà Diệp tại Toà sơ thẩm và Toà phúc thẩm thừa nhận sau khi ký Hợp đồng bà Diệp vẫn đồng ý cho ông Trường chuộc lại nhà trong vòng 3 tháng. Từ những nhận định trên có cơ sở xác định ông Trường không có ý chí chuyển nhượng tài sản tranh chấp cho bà Diệp. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án hai cấp không tiến hành đối chất giữa các bên (ông Trường mãn hạn tù tháng 5/2017) để xác minh làm rõ có hay không việc ông Trường và bà Diệp xác lập giao dịch giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch cầm cố tài sản.

Việc Toà án hai cấp xét xử vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, kết luận của Bản án không phù hợp với thực tế những tình tiết khách quan của vụ án, sai lầm trong việc áp dụng pháp luật gây thiệt hại cho ông Quyện và bà Trông, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Trên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”, Toà án hai cấp xét xử không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc Toà án nhân dân cấp cao tại

Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án phúc thẩm, Bản án sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo đến các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT-VKSTC (đề b/c);
- Vụ 9, VKSNDTC (B/cáo);
- VC3: VT, các PVT;
- 23 tỉnh, TP trong khu vực;
- Lưu: VP, VC3.

**KT.VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phạm Đình Cúc**

