

**Quyết định tái thẩm**

Số: 10/2025/DS-TT

Ngày: 16/01/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
kinh doanh bất động sản*”

**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 Bùi Đức Xuân;

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Văn Khoa;

Bà Phạm Thị Duyên.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên chính.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Duy K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số \* đường TG, Phường \*, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bất động sản XD Long An.

Địa chỉ: Ấp \*, xã MH, huyện DH, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy K (ông K) như sau:*

Ông K ký kết 02 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả góp dự án chỉnh trang khu dân cư XD MH số 01/D-06/ĐX ngày 30/8/2018 và số 01/D-05/ĐX ngày 14/12/2018 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một

thành viên Bất động sản XĐ Long An (Công ty XĐ Long An); nội dung ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m<sup>2</sup>, vị trí khu D, lô 06 và diện tích 72m<sup>2</sup>, vị trí khu D, lô 05, loại đất ONT, tọa lạc tại xã MH, huyện DH, tỉnh Long An. Ông K đã thanh toán cho Công ty XĐ Long An số tiền 657.720.000 đồng. Do Công ty XĐ Long An vi phạm hợp đồng, không có đất giao nên ông K yêu cầu hủy 02 hợp đồng đã ký kết và yêu cầu Công ty XĐ Long An trả lại cho ông số tiền 657.720.000 đồng.

*Bị đơn là Công ty XĐ Long An trình bày:*

Thừa nhận lời trình bày của ông K (về việc Công ty XĐ Long An ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K) là đúng, thừa nhận số tiền ông K đã thanh toán cho Công ty XĐ Long An là 657.720.000 đồng. Công ty XĐ Long An đồng ý trả lại tiền cho ông K và xin trả dần trong 10 đợt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 15/6/2020, Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy K “Tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản” với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bất động sản XĐ Long An.*

*Vô hiệu hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư XĐ – xã MH số 01/D-05/DX giữa ông Lê Duy K với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bất động sản XĐ Long An về việc mua 01 thửa đất khu D, lô số 5, diện tích 72m<sup>2</sup>; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp \*, xã MH, huyện DH, tỉnh Long An.*

*Vô hiệu hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư XĐ – xã MH số 01/D-06/DX giữa ông Lê Duy K với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên bất động sản XĐ Long An về việc ông Lê Duy K mua đất khu D, lô số 06 có diện tích 72m<sup>2</sup>, loại đất ONT; tọa lạc tại ấp \*, xã MH, huyện DH, tỉnh Long An.*

*Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bất động sản XĐ Long An phải trả cho ông Lê Duy K số tiền 657.720.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, vào ngày 12/12/2022 và ngày 03/08/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Long An ra văn bản (số 1775 ngày 12/12/2022 và số 1545 ngày 03/08/2023), kiến nghị xem xét lại bản án sơ thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại văn bản số 53/BC-TA ngày 19/09/2023, Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm.

Tại quyết định số 51/2024/KN-DS ngày 29/08/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An theo thủ tục tái thẩm; đề nghị Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 15/6/2020, Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An xét xử vụ án dân sự sơ thẩm giữa nguyên đơn là ông Lê Duy K và bị đơn là Công ty TNHH MTV Bất động sản XĐ Long An tại Bản án số 60/2020/DS-ST, quyết định buộc Công ty XĐ Long An trả lại số tiền là 657.720.000 đồng cho ông Lê Duy K. Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Theo báo cáo số 550/BC-CCTHADS ngày 01/08/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DH, tỉnh Long An, đến thời điểm hiện tại, Công ty XĐ Long An không có tài sản để bảo đảm thi hành án; trách nhiệm của Công ty XĐ Long An còn phải thi hành án (theo đơn yêu cầu thi hành án, đang thụ lý) tổng số tiền là 6.902.454.500 đồng.

[3] Tại văn bản số 1545/VPCQCSĐT ngày 03/8/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Long An xác định: tất cả các cá nhân ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty XĐ Long An để mua các lô đất nền trong dự án chỉnh trang khu dân cư XĐ “đều là người bị hại” trong vụ án hình sự “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” mà Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Long An đang khởi tố, điều tra thể hiện tại các văn bản sau: Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 22/QĐ-VPCQCSĐT ngày 01/12/2020, Bản kết luận điều tra vụ án hình sự đề nghị truy tố số 89/KLĐT-VPCQCSĐT ngày 23/12/2022, Bản kết luận điều tra bổ sung vụ án hình sự số 22/KLĐT-VPCQCSĐT ngày 20/4/2023, Bản kết luận điều tra bổ sung vụ án hình sự số 60/KLĐT-VPCQCSĐT ngày 18/8/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Long An. Vụ án xảy ra tại dự án chỉnh trang khu dân cư XĐ, xã MH, do

bị can Nguyễn Thị Cẩm H và bị can Nguyễn Phú T (T là chồng của H) thực hiện hành vi, thể hiện nội dung sau:

Nguyễn Thị Cẩm H có hành vi giả chữ ký giám đốc của Công ty XD Long An để ký tên trên hồ sơ đăng ký thành lập Công ty XD Long An, hồ sơ xin chủ trương dự án XD và hồ sơ ủy quyền cho Nguyễn Phú T làm chủ tài khoản ngân hàng của Công ty XD Long An; giả chữ ký giám đốc của Công ty XD Long An để ký tên trên hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền trong dự án XD với người dân (thể hiện qua kết quả giám định chữ ký, chữ viết và lời khai của Nguyễn Thị Cẩm H). Từ khi thành lập đến nay, Công ty XD Long An không có đất và tài sản khác. Với thủ đoạn gian dối như trên thì Nguyễn Thị Cẩm H đã ký bán 248 lô đất nền trong dự án XD cho 184 khách hàng (người dân), để chiếm đoạt tổng số tiền là 121.670.296.875 đồng. Sau khi thực hiện hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tiền mua đất của người dân (trước khi H bị khởi tố bị can), H chỉ đạo T rút hết số tiền này trong tài khoản của Công ty XD Long An và H có hành vi trốn tránh cơ quan chức năng.

[4] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, Tòa án nhân dân huyện DH đã không biết được hành vi vi phạm pháp luật hình sự của các bị can Nguyễn Thị Cẩm H, Nguyễn Phú T nên đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự là không đúng. Như vậy, tình tiết mà Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Long An cung cấp cho Tòa án, là tình tiết mới được phát hiện có thể làm thay đổi cơ bản nội dung bản án, quyết định sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 351; Điều 352; Điều 355; Điều 356 và Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 51/2024/KN-DS ngày 29/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An, giải quyết về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*” giữa nguyên đơn là ông Lê Duy K; bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bất động sản XD Long An. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện DH, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện DH;
- Cơ quan CSĐT-CA tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP; Vụ GĐT, TT về DS, KDTM, LĐ;  
HSVA; THS (CHI 51).

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

**Bùi Đức Xuân**