

**Quyết định tái thẩm**

Số: 20/2025/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:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Thanh Tùng;

Ông Trần Văn Mười.

*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:*** ông Trần Đăng Ry - 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:* bà Vương Thị Thùy T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp G, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Thùy T (bà T) như sau:***

Ngày 06/12/2018, bà T ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả góp dự án chính trang khu dân cư Đất Xanh Mỹ Hạnh Nam số 01/E-01/ĐX với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B (Công ty B); nội dung bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 105m<sup>2</sup>, vị trí khu E, lô 01, loại đất ONT, tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển

nhượng là 1.026.375.000 đồng. Bà T đã thanh toán cho Công ty B số tiền 709.226.000 đồng. Do Công ty B vi phạm hợp đồng, không có đất giao nên bà T yêu cầu hủy hợp đồng đã ký kết và yêu cầu Công ty B trả lại cho bà T số tiền 709.226.000 đồng.

*Bị đơn là Công ty B trình bày:*

Thừa nhận lời trình bày của bà T (về việc Công ty B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T) là đúng, thừa nhận số tiền bà T đã thanh toán cho Công ty B là 709.226.000 đồng. Công ty B đồng ý trả lại tiền cho bà T, như sau:

Đợt 1: ngày 03/8/2020 số tiền 200.000.000 đồng;

Đợt 2: ngày 03/9/2020 số tiền 200.000.000 đồng;

Đợt 3: ngày 03/10/2020 số tiền 309.226.000 đồng.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82/2020/QĐST-DS ngày 09/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An quyết định:

*Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: hủy hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả góp dự án chỉnh trang khu dân cư Đất Xanh – xã M số 01/E-01/ĐX ngày 06/12/2018 giữa bà Vương Thị Thùy T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B đồng ý trả cho bà Vương Thị Thùy T số tiền 709.226.000 đồng. Thanh toán đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03/8/2020; đợt 2 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03/9/2020 và đợt 3 số tiền 309.226.000 đồng vào ngày 03/10/2020.*

Ngoài những vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về việc thi hành án.

Sau khi quyết định 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 L ra văn bản (số 1775 ngày 12/12/2022 và số 1545 ngày 03/08/2023), kiến nghị xem xét lại quyết định 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 Đức Hòa, tỉnh Long An đề nghị xem xét lại quyết định sơ thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm.

Tại quyết định số 45/2024/KN-DS ngày 29/08/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82/2020/QĐST-DS ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, 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 quyết định sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, 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 09/07/2020, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn là bà Vương Thị Thùy T và bị đơn là Công ty TNHH MTV B tại Quyết định số 82/2020/QĐST-DS; nội dung thỏa thuận: Công ty B đồng ý trả cho bà Vương Thị Thùy T số tiền 709.226.000 đồng (thanh toán đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03/8/2020, đợt 2 số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03/9/2020 và đợt 3 số tiền 309.226.000 đồng vào ngày 03/10/2020). Quyết định 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 Đức Hòa, tỉnh Long An, đến thời điểm hiện tại, Công ty B không có tài sản để bảo đảm thi hành án; trách nhiệm của Công ty B 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 L xác định: tất cả các cá nhân ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty B để mua các lô đất nền trong dự án chỉnh trang khu dân cư Đ “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 L 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 L. Vụ án xảy ra tại dự án chỉnh trang khu dân cư Đ, xã M, do bị can Nguyễn Thị Cẩm H và bị can Nguyễn Phú T1 (T1 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 B để ký tên trên hồ sơ đăng ký thành lập Công ty B, hồ sơ xin chủ trương dự án Đ và hồ sơ ủy quyền cho Nguyễn Phú T1 làm chủ tài khoản ngân hàng của Công ty B; giả chữ ký giám đốc của Công ty B để ký tên trên hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền trong dự án Đ 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 B 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 Đất Xanh 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 T1 rút hết số

tiền này trong tài khoản của Công ty B 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 Đức Hòa đã không biết hành vi vi phạm pháp luật hình sự của các bị can Nguyễn Thị Cẩm H, Nguyễn Phú T1, nên đã giải quyết công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng. Như vậy, tình tiết mà Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh L 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 45/2024/KN-DS ngày 29/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 82/2020/QĐST-DS ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*” giữa nguyên đơn là bà Vương Thị Thùy T; bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, 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 Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Cơ quan CSĐT-CA tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP; Vụ GĐT, TT về DS, KDTM, LĐ; HSVA; THS (57).

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

**Trần Thị Thu Thủy**