

**Quyết định tái thẩm**

Số: 44/2024/DS-TT

Ngày: 12/01/2024

V/v: tranh chấp yêu cầu tiếp  
tục thực hiện hợp đồng.

**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 Nguyễn Xuân Thiện.

Các Thẩm phán: ông Phan Thanh Tùng.

ông Võ Văn Khoa.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Mậu Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử tái thẩm vụ án dân sự về “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Uyên P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số A N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền là bà Trương Thị Dạ T (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2021).

2. Bị đơn: ông Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số A T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Hoàng L (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019).

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

3.1. Bà Phạm Linh D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số F T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là bà Trần Uyên P trình bày:* ngày 01/02/2019, bà P nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở từ ông Nguyễn Huy Đ (là chủ sở hữu hợp pháp) tại các địa chỉ: F K, Khu phố D, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 361 K, thị trấn A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 843/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/03/2003, đăng ký thay đổi ngày 28/02/2017 và số F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 280/2009 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/06/2009, đăng ký thay đổi lần cuối ngày 28/02/2017. Các hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là các hợp đồng*) giữa bà Trần Uyên P và ông Nguyễn Huy Đ đã được ký kết và công chứng tại Văn phòng C vào ngày 01/02/2019.

Tuy nhiên, sau khi đã hoàn tất việc thanh toán cho ông Đ, bà P tiến hành các thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được biết quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 02 địa chỉ nêu trên đang bị tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (sau đây gọi tắt là Quyết định số 01). Qua tìm hiểu, được biết Quyết định số 01 được ban hành là do vụ án tranh chấp dân sự giữa ông Đ là bị đơn và bà Phạm Linh D là nguyên đơn về nghĩa vụ trả nợ. Trong khi đó, nghĩa vụ của ông Đ theo quy định tại các hợp đồng là có trách nhiệm hỗ trợ, tạo điều kiện cho bà P hoàn thành thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, ông Đ có cam kết tài sản và quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà P không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đến nay, bà P chưa nhận được bất kỳ phản hồi cũng như sự hỗ trợ nào từ phía ông Đ để có thể hoàn thành thủ tục đăng bạ và sang tên đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà bà P được nhận chuyển nhượng. Do ông Đ đã vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà P khởi kiện yêu cầu ông Đ phải tiếp tục thực hiện quy định tại các hợp đồng, cụ thể phải trực tiếp hỗ trợ bà P trong việc đăng ký trước bạ và sang tên đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà bà P được nhận chuyển nhượng hợp pháp theo các hợp đồng. Bà Trần Uyên P được quyền căn cứ bản án, liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số F và F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn là ông Nguyễn Huy Đ trình bày:* theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Uyên P là bên mua nhà tiếp tục hợp đồng đối với hai căn nhà nêu trên thì ông Đ và bà Phạm Linh D đồng ý giải tỏa quyết định ngăn chặn đối với tài sản nêu trên tại Thi hành án dân sự Quận C. Theo đó, bên mua phải trả thêm cho ông Đ số tiền

hai mươi tỷ đồng. Nếu bên mua là bà Trần Uyên P không yêu cầu thực hiện hợp đồng thì bên ông Đ sẽ lấy tài sản với giá bảy mươi lăm tỷ đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 23/8/2022, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Uyên P.*

*Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 004861, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019 tại Văn phòng C giữa bà Trần Uyên P và ông Nguyễn Huy Đ đối với toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 004859, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019 tại Văn phòng C giữa bà Trần Uyên P và ông Nguyễn Huy Đ đối với toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số: F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số C K, thị trấn A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).*

*Ông Nguyễn Huy Đ phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 004861, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019 tại Văn phòng C giữa bà Trần Uyên P và ông Nguyễn Huy Đ đối với toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng: 004859, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019 tại Văn phòng C giữa bà Trần Uyên P và ông Nguyễn Huy Đ đối với toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số C K, thị trấn A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh); cụ thể phải trực tiếp hỗ trợ bà P trong việc đăng ký trước bạ và sang tên đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số C K, thị trấn A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) và F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Bà Trần Uyên P được quyền căn cứ bản án này liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số C K, T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) và F K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/6/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ C1 có Văn bản số 1516/VPCQCSĐT đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS ngày 29/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân

Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục tái thẩm. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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 tái thẩm hủy bản án dân sự nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi thụ lý vụ án, ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và đợi kết quả giải quyết vụ án hình sự theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Bà Trần Uyên P khởi kiện ông Nguyễn Huy Đ yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với 02 căn nhà, đất tọa lạc tại số F và F K, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Công văn số 4506/VPCQCSĐT – P4 ngày 29/9/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ C1 về việc đề nghị phối hợp cung cấp tài liệu phục vụ điều tra vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” xảy ra tại Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai theo Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 20/QĐ-VPCQCSĐT-P4 ngày 09/3/2021. Đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3 phúc đáp bằng văn bản và kết quả tiếp nhận, thụ lý và xét xử đối với đơn khởi kiện liên quan đến tài sản có thông tin như sau: *Giấy chứng nhận số hồ sơ gốc H00280/2009/An Lạc do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 02/6/2009, đăng ký thay đổi ngày 28/02/2017; Giấy chứng nhận số hồ sơ gốc: 843/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/3/2003, đăng ký thay đổi ngày 28/02/2017”.*

Tại Công văn số 1064/TAQ3 ngày 06/7/2023, Tòa án nhân dân Quận 3 phúc đáp Công văn số 291/TATP-VP ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: *“Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân Quận 3 có nhận được Công văn số 4506/VPCQCSĐT-P4 ngày 29/9/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ C1 về việc đề nghị phối hợp cung cấp tài liệu phục vụ điều tra liên quan đến vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” xảy ra tại Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai, theo Quyết định khởi tố vụ án hình sự số: 20/QĐ-VPCQCSĐT ngày 09/3/2021 thì TAND Quận 3 đã giao các tài liệu theo yêu cầu của Bộ C1 theo hình thức giao trực tiếp cho ... Điều tra viên Bộ C1 ... Ngoài công văn nêu trên Tòa án nhân dân Quận 3 không nhận được quyết định khởi tố vụ án, Quyết định khởi tố bị can liên quan đến bà Trần Uyên P, vụ án dân sự thụ lý số: 1084/2019/TLST-DS ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận 3 không có yếu tố hình sự nên Tòa án nhân dân Quận 3 đã tiến hành đưa vụ án dân sự nêu trên xét xử theo trình tự sơ thẩm”.* Như vậy, tại thời điểm thụ lý, giải quyết vụ án dân sự nêu trên thì không có tài liệu, chứng cứ để xác định có dấu hiệu tội phạm nên không đủ căn cứ để ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự. Do đó, việc Tòa án nhân dân Quận 3 đưa vụ án dân sự ra xét xử sơ thẩm, là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Tuy nhiên, theo Quyết định khởi tố bị can số 150/QĐ-VPCQCSĐT-P4 ngày 08/4/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ C1 đối với hành vi phạm tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*” của Trần Uyên P đã xác định “*Về hành vi chiếm đoạt hai thửa đất tại 643 và F K, phường A, quận B của anh Nguyễn Huy Đ*”. Tại Bản kết luận điều tra vụ án hình sự đề nghị truy tố số 31/KLĐT-VPCQCSĐT-P3 ngày 05/10/2023 về vụ án “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*” xảy ra tại Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ C1 kết luận: đầu năm 2017, ông Nguyễn Huy Đ mua 02 thửa đất số 643 diện tích 429,5m<sup>2</sup> và số 643A diện tích 891,6m<sup>2</sup> tại K với giá 65 tỷ đồng và đã thế chấp hai thửa đất trên tại Ngân hàng N – Chi nhánh C2 để vay 59 tỷ đồng. Đến tháng 01/2019, do khó khăn khi trả nợ vay Ngân hàng. Ông Đ được bà Đoàn Nguyên Minh H môi giới vay tiền của ông Trần Quý T1. Sau khi kiểm tra về hồ sơ pháp lý và giá trị thực tế của hai thửa đất, ông Trần Quý T1 đồng ý cho ông Đ vay 80 tỷ đồng với điều kiện: tiền lãi vay 3%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, phải trả phí môi giới là 2,5 tỷ đồng, phải trả ngay lãi vay là 7,2 tỷ đồng và các khoản thuế trước bạ và thu nhập cá nhân là 1,696 tỷ đồng; không làm hợp đồng vay tiền mà ông Đ phải ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho Trần Uyên P ... hành vi trên của Trần Uyên P đủ yếu tố cấu thành tội “*Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản*” được quy định tại khoản 4 Điều 175 Bộ luật Hình sự với vai trò đồng phạm thực hành giúp Trần Quý T1 chiếm đoạt tài sản của ông Đ có giá trị là 38.890.732.638 đồng. Đây là tình tiết mới được phát hiện có thể làm thay đổi cơ bản nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 mà Tòa án nhân dân Quận 3 không biết được khi ra bản án đó theo quy định tại Điều 351 và Điều 352 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại. Sau khi thụ lý vụ án ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và đợi kết quả giải quyết vụ án hình sự theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Quyết định kháng nghị tái thẩm số 17/QĐ-VKS-DS ngày 29/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 17/QĐ-VKS-DS ngày 29/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*” giữa nguyên đơn là bà Trần Uyên P với bị đơn là ông Nguyễn Huy Đ.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau khi thụ lý lại vụ án, ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự và đợi kết quả giải quyết vụ án hình sự theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

***Nơi nhận:***

- Chánh án TAND cấp cao (đề báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Quận 3, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng LTHS, HS, THS. (TQT).

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

**Nguyễn Xuân Thiện**