

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 02

ÁN LỆ SỐ .../2020/AL

Về Giá trị pháp lý của thỏa thuận hòa giải thành khi Quyết định công nhận thỏa thuận bị hủy vì sai về thủ tục

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2020 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 21/2017/DS-GĐT ngày 04-7-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu” tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa nguyên đơn là ông Võ Gia T và bà Võ Xuân Hoàng Y với bị đơn là bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: gồm 7 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 5 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Tranh chấp hợp đồng vay tài sản mà trong quá trình giải quyết vụ án bên vay đã đồng ý giao nhà cho bên cho vay để trừ nợ. Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nhưng Quyết định này bị hủy do vi phạm thủ tục tố tụng.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định thỏa thuận giữa hai bên là có thật, các bên có nghĩa vụ chịu trách nhiệm về thỏa thuận đó.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015.

- Điều 212, Điều 213 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Từ khóa của án lệ:

“Hòa giải”; “Quyết định công nhận thỏa thuận bị hủy”; “Hiệu lực của thỏa thuận”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-01-2005 và trong quá trình tranh tụng, nguyên đơn là ông Võ Gia T và bà Võ Xuân Hoàng Y trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/QĐHGT ngày 22-11-2001, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Vợ chồng ông Triệu Kim S và bà Nguyễn Thị Kim L1 trả cho bà Nguyễn Thị N 50.000.000đ (chồng bà N là ông

Trần Văn L). Do không trả được nợ nên ông S, bà L1 giao căn nhà trên diện tích 150m² đất (rộng 6m, dài 25m), tọa lạc tại thôn A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà N để trừ nợ.

Ngày 03-12-2001, bà N bán nhà nêu trên cho ông bà với giá 94.000.000đ. Ông bà đã nhận nhà và sửa chữa nhà hết 70.000.000đ. Ngày 08-4-2003, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Quyết định số 1121/QĐKN ngày 10-10-2003, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kháng nghị Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 39/QĐHGT ngày 22-11-2001 nêu trên. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 02/GDT ngày 30-10-2003, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/QĐHGT ngày 22-11-2001 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và giao xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/DS-ST ngày 23-3-2004, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã xét xử sơ thẩm lại vụ án; theo đó, buộc vợ chồng ông S bà L1 giao nhà đất cho bà N để đổi trừ số tiền nợ 50.000.000đ và công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà N với vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông S, bà L1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 205/DS-PT ngày 17-6-2004, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử: Buộc ông S, bà L1 trả cho bà N, ông L 119.760.000đ (tiền gốc là 50.000.000đ, tiền lãi là 69.760.000đ); hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà N với vợ chồng ông bà và buộc giao nhà đất cho ông S, bà L1; dành quyền khởi kiện về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do việc mua bán nhà vô hiệu cho vợ chồng ông.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông S đã trả cho ông bà 70.000.000đ tiền sửa chữa nhà; bà N trả cho vợ chồng ông 120.598.320đ (số tiền này bà N ủy quyền cho ông bà nhận tại cơ quan thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Sau khi ông S, bà L1 nhận lại nhà đất, ngày 21-9-2005 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị B giá 800.000.000đ. Cuối năm 2005, bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hồ Văn T1, bà Phạm Thị Thu H giá 600.000.000đ. Ông T1, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011.

Như vậy, vợ chồng ông không có lỗi trong việc Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên. Nay ông bà yêu cầu vợ chồng bà N, ông L; vợ chồng ông S, bà L1 và Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc cùng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông do việc mua bán nhà đất bị vô hiệu. Nhà đất trị giá theo giá thị trường là 1.435.076.800đ, ông bà đã nhận của bà N 190.279.870đ; yêu cầu phải bồi thường tiếp là 1.262.000.000đ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị N và chồng là ông Trần Văn L trình bày:

Năm 1996, ông S có vay của vợ chồng ông bà 50.000.000đ và thế chấp giấy tờ nhà đất đứng tên ông S. Sau đó, ông S không trả nợ và không có mặt tại địa phương. Năm 2001, tìm được địa chỉ của vợ chồng ông S bà L1 ở huyện D, tỉnh

Tây Ninh nên ông bà khởi kiện ông S, bà L1 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S, bà L1 tự nguyện giao nhà đất tọa lạc tại 83/1 phố E, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cho bà để trừ nợ gốc 50.000.000đ và tiền lãi. Khi giải quyết vụ án thì Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc có đưa cho bà một biên bản hòa giải và bà có ký vào biên bản hòa giải. Sau đó, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Ngày 22-11-2001, vợ chồng ông S có giấy giao nhà đất cho ông bà. Ngày 03-12-2001, ông bà chuyển nhượng nhà đất cho ông T, bà Y với giá 94.000.000đ.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận bị hủy và việc giải quyết lại đúng như ông T, bà Y đã khai. Nay ông S, bà L1 đã nhận lại nhà đất thì phải bồi thường thiệt hại cho ông T, bà Y. Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông bà với ông T, bà Y nhưng ông bà không có lỗi nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T, bà Y.

Ngày 08-8-2012, vợ chồng bà N có đơn phản tố yêu cầu ông T, bà Y trả cho ông bà số tiền 99.947.320đ vì ông T, bà Y đã nhận 193.947.320đ, đối trừ số tiền ông bà nhận khi chuyển nhượng đất của ông T, bà Y là 94.000.000đ, nên ông T bà Y phải trả lại cho ông bà số tiền nêu trên và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Triệu Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Ông S có vay của bà N 50.000.000đ từ năm 1996, lãi suất 1,2%/tháng và không thỏa thuận ngày trả nợ. Năm 1997, vợ chồng ông chuyển về huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để làm ăn. Năm 2001, bà N khởi kiện ông bà tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc để đòi số tiền nợ trên. Khi giải quyết vụ án, ông Bành Trọng H1 - Chánh án Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc lên huyện G, Tây Ninh đưa cho ông bà ký biên bản hòa giải thành. Sau đó, ông bà có biết bà N bán nhà đất cho vợ chồng ông T giá 94.000.000đ, chênh lệch 44.000.000đ, nhưng bà N không trả lại số tiền chênh lệch cho ông.

Việc ông bà nợ bà N số tiền 50.000.000đ thì Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết xong tại Bản án dân sự phúc thẩm số 205/DS-PT ngày 17-6-2004. Ông bà đã thi hành án xong, đã trả đủ tiền cho bà N và đã nhận lại nhà đất; đồng thời, trả tiền sửa chữa nhà cho ông T 70.000.000đ và ngày 21-9-2005, ông bà đã bán nhà đất cho bà Lê Thị B giá 800.000.000đ. Vì vậy, ông bà không liên quan đến việc tranh chấp nhà đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng bà N. Bà N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông T.

Vợ chồng bà Lê Thị B, ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ngày 21-9-2005, vợ chồng ông S chuyển nhượng cho vợ chồng bà nhà đất tại 83/1 phố E, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giá 800.000.000đ, nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận, ông bà đã chuyển nhượng cho ông T1, bà H.

Vợ chồng ông Hồ Văn T1, bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Khoảng cuối năm 2005, ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất tại 83/1 phố E, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của vợ chồng bà B giá 600.000.000đ, trên đất có căn nhà cấp 4; sau đó, ông bà xây thêm căn nhà cấp 4 trên đất hết 250.000.000đ; ngày 09-9-2011, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Ông xác định không liên quan đến vụ án giữa ông T và bà N, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Ông Bàn Trọng H1 trình bày:

Bà N khởi kiện vợ chồng ông S đòi nợ 50.000.000đ; khi ấy, ông là Chánh án Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tiến hành triệu tập ông S, bà L1 nhiều lần nhưng ông S và bà L1 không có mặt. Sau đó, bà N cung cấp nơi cư trú của vợ chồng ông S ở huyện G, tỉnh Tây Ninh, nên ông cùng Thư ký Tòa án lên Tây Ninh để ghi lời khai của vợ chồng ông S. Vợ chồng ông S tự nguyện giao nhà đất 150m² tại 83/1 phố E, thị trấn B, huyện C cho bà N để trừ nợ, ông đã lập biên bản hòa giải thành, đọc cho vợ chồng ông S nghe và họ đồng ý ký biên bản.

Tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, bà N đồng ý theo nội dung thỏa thuận của vợ chồng ông S. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Ông đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2006/DS-ST ngày 25-5-2006, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Gia T và bà Võ Xuân Hoàng Y về việc “Đòi bồi thường thiệt hại từ hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn L phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu cho ông T và bà Y số tiền 182.666.000đ.

Buộc ông Triệu Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L1 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu cho ông T và bà Y số tiền 208.666.000đ.

Ngày 05-6-2006, ông T, bà Y kháng cáo.

Ngày 06-6-2006, bà N và ông L kháng cáo.

Ngày 07-6-2006, ông S và bà L1 kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2007/DS-PT ngày 02-02-2007, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Buộc bà N, ông L phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu cho ông T và bà Y số tiền là 120.510.639đ;

Buộc ông S và bà L1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu cho ông T và bà Y 479.489.361đ.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông S, bà L1, bà N, ông L và ông T, bà Y có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 385/2009/DS-KN ngày 27-7-2009, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 26/2010/QĐ-GĐT ngày 31-5-2010, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

1. *Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2007/DS-PT ngày 02-02-2007 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2006/DS-ST ngày 25-5-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về vụ án yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở giữa nguyên đơn là ông Võ Gia T, bà Võ Xuân Hoàng Y với bị đơn là bà Nguyễn Thị N, ông Trần Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Lê Thị B.*

2. *Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 20-5-2013, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Y về việc “Đòi bồi thường thiệt hại từ hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu”.*

Ông S và bà L1 phải bồi thường cho ông T và bà Y số tiền 636.000.000đ.

2. *Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N và ông L về việc “Đòi lại tiền”*

Ông T và bà Y phải trả cho bà N, ông L số tiền 96.279.870đ.

Ngày 24-5-2013, ông T kháng cáo.

Ngày 11-6-2013, ông S kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 326/2013/DS-PT ngày 16-10-2010, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.*

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 29-7-2014, ông Võ Gia T có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 99/2016/KN-DS ngày 06-9-2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 326/2013/DS-PT ngày 16-10-2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 20-5-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong vụ án này có nhiều giao dịch dân sự được xác lập, đặc biệt là nhiều giao dịch dân sự cùng có đối tượng là căn nhà 83/1 (trên diện tích đất 150m²) phố E. Cụ thể là:

- Hợp đồng vay tiền có thế chấp nhà ngày 09-9-1996 của vợ chồng ông S, bà L1 vay 50.000.000đ, có lãi của vợ chồng ông L, bà N;

- Thỏa thuận ngày 06-11-2001 của vợ chồng ông S bà L1 gán nhà (số 83/1 nêu trên) trả nợ tiền vay của vợ chồng ông L, bà N;

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 03-12-2001 giữa vợ chồng ông L, bà N với vợ chồng ông T, bà Y;

- Hợp đồng mua bán nhà ngày 21-9-2005 giữa vợ chồng ông S, bà L1 với vợ chồng ông T2, bà B;

- Hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông T2, bà B với vợ chồng ông T1, bà H vào cuối năm 2005.

[2] Trong các giao dịch nêu trên thì hợp đồng vay tiền đã được giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực pháp luật là Bản án dân sự phúc thẩm số 205/DS-PT ngày 17-6-2004 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông S, bà L1 với vợ chồng ông T2, bà B và hợp đồng giữa vợ chồng ông T2, bà B với vợ chồng ông T1, bà H không có tranh chấp và cũng không có người thứ ba yêu cầu hủy các hợp đồng này. Do vậy, phạm vi tranh chấp và phải giải quyết trong vụ án này chỉ là thỏa thuận gán nhà trừ nợ giữa vợ chồng ông S, bà L1 với vợ chồng ông L, bà N và hợp đồng mua bán nhà giữa vợ chồng ông L, bà N với vợ chồng ông T, bà Y.

[3] Trách nhiệm dân sự phải được xác định từ giao dịch cụ thể mà mỗi chủ thể tham gia. Vợ chồng ông S, bà L1 không giao dịch với vợ chồng ông T, bà Y. Bản án dân sự phúc thẩm số 326/2013/DS-PT ngày 16-10-2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông S, bà L1 bồi thường thiệt hại cho ông T, bà Y do hợp đồng mua bán nhà bị hủy (theo Bản án dân sự phúc thẩm số 205/DS-PT) là không có cơ sở pháp lý chính xác.

[4] Trong hợp đồng mua bán nhà ngày 03-12-2001, bên bán là ông L, bà N, bên mua là ông T, bà Y. Chỉ có các chủ thể tham gia vào hợp đồng này mới phát sinh nghĩa vụ thanh toán bồi thường do hợp đồng bị hủy hoặc tuyên là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá tài sản (biên bản định giá tài sản ngày 21-3-2013) nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại không lấy giá này mà lấy giá bán nhà từ thời điểm năm 2005 là không chính xác; không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Đối với thỏa thuận gán nhà trả nợ giữa vợ chồng ông S, bà L1 với vợ chồng ông L, bà N: Là thỏa thuận giữa hai bên làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ tài sản nên cũng là hợp đồng, phải giải quyết theo pháp luật về hợp đồng.

Thủ tục hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc không đúng quy định của pháp luật nên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã bị hủy, không có giá trị thi hành nhưng sự kiện thỏa thuận là có thật nên các bên vẫn có nghĩa vụ chịu trách nhiệm về giao dịch đã tham gia. Ông S và bà L1 đã có lời khai với Tòa án là “Xin giao lại căn nhà và lô đất cho N để trừ nợ” (lời khai ngày 06-11-2001). Từ lời khai này mới dẫn đến việc vợ chồng ông L, bà N bán nhà được thế chấp. Do vậy, phải xem xét mức độ lỗi làm cho việc gán nhà trừ nợ không thành (vô hiệu) để xác định trách nhiệm bồi thường giữa vợ chồng ông S, bà L1 và vợ chồng ông L, bà N.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông H1 - Chánh án Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc là đương sự trong vụ án là không đúng. Ông H1 không phải là người tham gia vào các giao dịch dân sự nên không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 326/2013/DS-PT ngày 16-10-2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 20-10-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc “Đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông T, bà Y với bị đơn là bà N, ông L.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[5] Đối với thỏa thuận gán nhà trả nợ giữa vợ chồng ông S, bà L1 với vợ chồng ông L bà N: Là thỏa thuận giữa hai bên làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ tài sản nên cũng là hợp đồng, phải giải quyết theo pháp luật về hợp đồng. Thủ tục hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc không đúng quy định của pháp luật nên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã bị hủy, không có giá trị thi hành nhưng sự kiện thỏa thuận là có thật nên các bên vẫn có nghĩa vụ chịu trách nhiệm về giao dịch đã tham gia”.

