

HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ HÌNH THỨC CỦA BẢO LƯU QUYỀN SỞ HỮU THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

● LƯU PHƯƠNG NHẬT THÙY

TÓM TẮT:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 331 Bộ luật Dân sự năm 2015, “bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng hoặc được ghi nhận trong hợp đồng mua bán”. Vì thế, hình thức bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng có ghi nhận điều khoản bảo lưu quyền sở hữu hoặc được ghi nhận là điều khoản trong hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, ở điểm này, luật chưa quy định rõ ràng hợp đồng mua bán trong trường hợp này có bắt buộc phải bằng văn bản không? Trong khi nếu là một thỏa thuận riêng, sẽ buộc phải bằng văn bản, còn nếu nằm trong hợp đồng mua bán thì không bắt buộc phải bằng văn bản. Bài viết này bàn về hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức của bảo lưu quyền sở hữu theo pháp luật Việt Nam.

Từ khóa: bảo lưu quyền sở hữu, hình thức giao dịch dân sự, hình thức của bảo lưu quyền sở hữu.

1. Đặt vấn đề

Trong pháp luật dân sự, biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là một trong những chế định quan trọng, được thể hiện dưới các hình thức bảo đảm bằng tài sản, phi tài sản và luôn gắn với hợp đồng song vụ. Nội dung của các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự chính là bên có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của mình đối với bên kia theo hợp đồng. Nếu đến hạn mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ thì tài sản được bảo đảm sẽ được xử lý theo thỏa thuận trong

hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Theo quy định tại Bộ luật Dân sự 2015, các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định tại Mục 3, Chương XV, Phần thứ ba. Tại điều 292, Bộ luật Dân sự 2015 quy định có 8 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự bao gồm: Cầm cố tài sản; Thế chấp tài sản; Đặt cọc; Ký cược; Ký quỹ; Bảo lưu quyền sở hữu; Bảo lãnh; Tín chấp; Cầm giữ tài sản. Như vậy, so với Bộ luật Dân sự 2005, Bộ luật Dân sự 2015 đã bổ sung 2 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự mới, đó là: Bảo lưu quyền sở hữu và Cầm giữ tài sản.

Biện pháp bảo lưu quyền sở hữu khác với các biện pháp bảo đảm khác, như: cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký quỹ, ký cược, bên bảo đảm phải giao cho bên nhận bảo đảm tài sản bảo đảm để bảo đảm nghĩa vụ được thực hiện, còn trong biện pháp bảo lưu quyền sở hữu, bên nhận vật lại là bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Biện pháp bảo lưu quyền sở hữu chỉ được áp dụng trong hợp đồng mua bán.

2. Quy định của pháp luật hiện hành về hình thức bảo lưu quyền sở hữu

Hình thức của giao dịch dân sự nói chung, các giao dịch dân sự cụ thể nói riêng (ví dụ như giao dịch bảo đảm, hợp đồng,...) được quy định thống nhất tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 và giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định thống nhất tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sự thống nhất này bảo đảm cho các bên có thể áp dụng pháp luật một cách dễ dàng, cụ thể hơn, đồng thời các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng có thể có căn cứ thống nhất giải quyết các tranh chấp về hình thức của giao dịch dân sự.

Về nguyên tắc, giao dịch bảo đảm cũng là một trong các loại giao dịch dân sự nên cũng tuân theo quy định tại Điều 119 và 129 về hình thức của giao dịch cũng như sự vô hiệu do vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, biện pháp bảo lưu quyền sở hữu là 1 trong 2 biện pháp bảo đảm đặc biệt mà Bộ luật Dân sự có quy định riêng về hình thức xác lập. Theo đó, tại khoản 2 Điều 331 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng hoặc ghi vào hợp đồng mua bán”.

Sở dĩ Bộ luật Dân sự quy định bảo lưu quyền sở hữu phải xác lập bằng văn bản bởi vì bảo lưu quyền sở hữu là một trường hợp đặc biệt của hợp đồng mua bán. Sự đặc biệt này thể hiện ở chỗ thời điểm chuyển quyền sở hữu không phải là thời điểm chuyển giao tài sản hay thời điểm đăng ký, mà lại là thời điểm bên mua trả hết tiền mua tài sản. Theo quy định, bảo lưu quyền sở hữu phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng mua bán. Nếu các bên có thỏa thuận về biện

pháp bảo lưu quyền sở hữu thì bên bán có thể yêu cầu bên mua trả lại tài sản nếu bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tức là khi đó, quyền sở hữu đối với tài sản mua bán không thuộc sở hữu của bên mua. Nếu các bên không thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu và bên mua không thanh toán tiền đúng hạn, quyền sở hữu tài sản có thể đã thuộc về bên mua và bên bán sẽ không được quyền đòi lại tài sản mà chỉ có thể yêu cầu phải thanh toán tiền mua tài sản. Thậm chí, nếu các bên thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu nhưng không xác lập bằng văn bản, khi tranh chấp xảy ra, bên bán cũng khó có thể chứng minh sự thỏa thuận đó là có thực. Chính điều này có thể dẫn đến trong việc đánh giá giá trị của sự thỏa thuận của Tòa án (nếu không quy định bắt buộc, có trường hợp sẽ chấp nhận thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu, có trường hợp sẽ không chấp nhận thỏa thuận đó). Việc giải quyết tranh chấp mà không có căn cứ có thể dẫn đến sự tùy tiện trong đánh giá sự việc, dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Do đó, trong trường hợp xảy ra tranh chấp, bằng chứng để chứng minh các bên đã thỏa thuận về biện pháp bảo lưu quyền sở hữu chính là văn bản thể hiện sự thỏa thuận đó.

Trên thực tế, có ý kiến cho rằng, việc quy định bắt buộc hình thức xác lập bảo lưu quyền sở hữu bằng văn bản là sự vi phạm nguyên tắc tự do đã được quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo đó đã vô tình tước đi quyền tự do trong việc lựa chọn hình thức của các bên. Tuy nhiên, tác giả cho rằng, việc quy định hình thức của bảo lưu quyền sở hữu phải bằng văn bản không vi phạm nguyên tắc tự do và cũng không tước đi quyền tự do của các bên khi xác lập bảo lưu quyền sở hữu. Bởi vì, bất cứ sự tự do nào cũng có giới hạn nhất định và phải nằm trong khuôn khổ của pháp luật. Hơn nữa, khi giao kết hợp đồng mua bán tài sản, các bên được tự do trong việc thỏa thuận về các điều khoản của hợp đồng, trong đó có cả tự do trong việc lựa chọn phương thức thanh toán cũng như biện pháp bảo lưu

quyền sở hữu. Đặc biệt, khi các bên giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn có quyền tìm hiểu các quy định pháp luật áp dụng với từng sự lựa chọn, nên các bên hoàn toàn có quyền lựa chọn hay không lựa chọn áp dụng quy định đó. Khi các bên lựa chọn biện pháp bảo lưu quyền sở hữu, các bên có thể đã biết được quy định về hình thức của sự thỏa thuận phải bằng văn bản, nhưng các bên vẫn chấp nhận quy định đó. Do đó, việc lựa chọn hay không lựa chọn biện pháp bảo lưu quyền sở hữu cũng chính là quyền tự do của các bên.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 331 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên có thể thỏa thuận xác lập văn bản riêng về bảo lưu quyền sở hữu (giao dịch về bảo lưu quyền sở hữu là giao dịch độc lập với hợp đồng mua bán), hoặc ghi vào trong hợp đồng mua bán (bảo lưu quyền sở hữu là một hoặc một số điều khoản của hợp đồng mua bán). Theo những nghiên cứu của mình, tác giả cho rằng việc thiết lập một văn bản riêng hay một điều khoản về bảo lưu quyền sở hữu không làm thay đổi bản chất và giá trị của bảo lưu quyền sở hữu. Đặc biệt là hiệu lực của bảo lưu quyền sở hữu trong hai trường hợp này cũng sẽ không có sự khác biệt và vẫn phụ thuộc vào hiệu lực của hợp đồng mua bán. Nếu hợp đồng mua bán bị tuyên vô hiệu, dù bảo lưu quyền sở hữu được xác lập văn bản riêng hay là một điều khoản trong hợp đồng mua bán thì cũng đều không có giá trị. Bởi vì, bảo lưu quyền sở hữu là biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của bên mua đối với bên bán, nên khi hợp đồng mua bán bị tuyên bố vô hiệu thì quyền và nghĩa vụ của các bên không phát sinh từ thời điểm giao kết, khi đó sự tồn tại của bảo lưu quyền sở hữu là không có ý nghĩa.

Một vấn đề cũng cần làm rõ là trường hợp khi giao kết hợp đồng mua bán, các bên có thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu nhưng không xác lập bằng văn bản thì quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự có áp dụng với trường hợp này hay không? Theo quan điểm của tác giả, quy định tại Điều 129 vẫn có giá trị áp dụng nhưng để xác định giá trị của hợp đồng mua bán và giá trị của

bảo lưu quyền sở hữu cần đặt ra các trường hợp như sau:

Trường hợp thứ nhất, bên bán chưa giao tài sản và bên mua chưa trả tiền hoặc các bên đã thực hiện hợp đồng nhưng chưa đến hai phần ba (2/3) nghĩa vụ, hiệu lực của hợp đồng mua bán và hiệu lực của bảo lưu quyền sở hữu được xác định cụ thể như sau:

Nếu hợp đồng mua bán tài sản bắt buộc phải được xác lập bằng văn bản, việc mua bán của các bên sẽ bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 129. Theo đó, bảo lưu quyền sở hữu cũng vô hiệu theo.

Nếu hợp đồng mua bán tài sản không bắt buộc xác lập bằng văn bản, hợp đồng mua bán vẫn có hiệu lực, còn bảo lưu quyền sở hữu sẽ không có hiệu lực.

Trường hợp thứ hai, bên bán đã giao tài sản hoặc bên mua đã trả tiền tương ứng với hai phần ba số tiền phải trả, hợp đồng mua bán và thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu vẫn có giá trị. Tuy nhiên, nếu tranh chấp xảy ra, việc chứng minh thỏa thuận về biện pháp bảo lưu quyền sở hữu là vấn đề khó khăn. Theo quan điểm của tác giả, nếu bên bán chứng minh được thỏa thuận về bảo lưu quyền sở hữu thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo quy định về bảo lưu quyền sở hữu theo quy định từ Điều 331 đến Điều 334 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nếu bên bán không thể chứng minh thỏa thuận về biện pháp bảo lưu quyền sở hữu mà chỉ chứng minh được đã có việc giao tài sản và trả tiền, quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo các quy định chung về mua bán từ Điều 430 đến Điều 450. Tức là khi đó, dù bên mua không thanh toán tiền mua tài sản đúng hạn, bên bán cũng chỉ có thể khởi kiện yêu cầu thanh toán chứ không thể đòi lại được tài sản từ bên mua (trừ trường hợp bên bán chứng minh được các bên đã thỏa thuận về mua trả chậm, trả dần theo quy định tại Điều 453 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên bán được đòi lại tài sản khi bên mua không thanh toán hết tiền trong thời hạn thỏa thuận).

Nghiên cứu pháp luật của một số quốc gia cho thấy, mỗi hệ thống pháp luật đều có quy định khác nhau về hình thức của hợp đồng mua bán nói chung, hình thức của bảo lưu quyền sở hữu nói riêng. Trong đó, pháp luật của Pháp khá tương đồng với pháp luật Việt Nam khi quy định rằng “Việc bảo lưu quyền sở hữu phải được thỏa thuận bằng văn bản” mà không cần thiết đối tượng của mua bán có bảo lưu quyền sở hữu là động sản hay bất động sản và giá trị của tài sản đó là bao nhiêu. Trong khi đó, pháp luật Thái Lan không quy định cụ thể về hình thức của bảo lưu quyền sở hữu mà chỉ quy định về hình thức của hợp đồng mua bán nói chung, đồng thời hình thức của hợp đồng là văn bản hay bằng miệng lại phụ thuộc vào loại tài sản và giá trị của tài sản mua bán. Theo đó, những hợp đồng mua bán bất động sản hoặc động sản có giá trị từ 500 bạt trở lên thì phải thực hiện bằng văn bản và được đăng ký bởi viên chức có thẩm quyền¹ và tất nhiên, bảo lưu quyền sở hữu cũng phải tuân thủ điều kiện về hình thức như vậy. Như vậy, việc quy định hình thức của mua bán nói chung, của bảo lưu quyền sở hữu nói riêng ở mỗi quốc gia không giống nhau. Sự khác biệt này không phải là yếu tố đánh giá sự phát triển của hệ thống pháp luật, mà nó chỉ thể hiện sự ảnh hưởng của các yếu tố cả chủ quan và khách quan vào quá trình lập pháp như: nền văn hóa đất nước, sự nhận định của cơ quan lập pháp,... và thậm chí có thể ảnh hưởng bởi ý thức tuân thủ pháp luật của người dân tại quốc gia đó. Điều quan trọng là quy định ở quốc gia nào sẽ được áp dụng phù hợp với đời sống kinh tế - xã hội ở mỗi quốc gia đó.

3. Thực tiễn áp dụng và kiến nghị về hình thức của bảo lưu quyền sở hữu

Tại Khoản 2 Điều 331 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng hoặc được ghi trong hợp đồng mua bán*”. Và cũng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì hình thức hợp đồng sẽ áp dụng tương tự hình thức của giao dịch dân sự Điều 119: “*1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng*

lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản. 2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó”.

Cùng với đó, Điều 24 Luật Thương mại năm 2005 quy định về hình thức hợp đồng mua bán hàng hóa: “*1. Hợp đồng mua bán hàng hóa được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể. 2. Đối với các loại hợp đồng mua bán hàng hóa mà pháp luật quy định phải được lập thành văn bản thì phải tuân theo các quy định đó*”.

Căn cứ các quy định trên, trong trường hợp hợp đồng mua bán pháp luật không buộc phải xác lập bằng văn bản, khi đó các bên sẽ có 2 lựa chọn. Lựa chọn thứ nhất, xác lập hợp đồng mua bán bằng văn bản (mặc dù luật không yêu cầu) và tương ứng với hợp đồng này là điều khoản hay hợp đồng bảo lưu quyền sở hữu, khi đó bảo lưu quyền sở hữu sẽ có hiệu lực pháp luật. Lựa chọn thứ hai chấp nhận tình trạng hợp đồng mua bán lập bằng miệng nhưng hợp đồng (hay điều khoản) bảo lưu quyền sở hữu lại xác lập bằng văn bản, khi đó bảo lưu quyền sở hữu cũng sẽ có hiệu lực pháp luật. Nhưng cũng có trường hợp, hợp đồng mua bán lập bằng miệng và bảo lưu quyền sở hữu cũng được xác lập bằng miệng hoặc được giữa các bên ngầm hiểu “nếu bên mua không thanh toán đủ tiền thì bên bán có quyền đòi tiền hoặc tài sản”, khi đó đương nhiên bảo lưu quyền sở hữu sẽ không có hiệu lực, mặc dù điều khoản bảo lưu quyền sở hữu đã được xác lập trong hợp đồng bằng miệng giữa các bên. Tuy nhiên, trên thực tế, Tòa án xét xử lại căn cứ vào tình tiết và tài liệu chứng cứ thu thập được để phán quyết. Ví dụ: tại Bản án số: 12/2019/DS-ST, ngày 11/2/2019 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”, có nội dung như sau:

“Vào ngày 6/9/2017, ông Châu Công S có mua của ông Lê Minh C một bộ âm thanh sân khấu với trị giá là 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng, hai bên thỏa thuận hợp đồng miệng, không thỏa thuận thời hạn thanh toán. Ông S đã trả tiền cho ông C là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng). Đến ngày 19/5/2018, ông S lập giấy nợ số tiền là 88.000.000 đồng (tám mươi tám triệu đồng) hẹn đến ngày 19/6/2018, ông S sẽ trả hết nợ cho ông C. Sau đó, ông S có giao trả cho ông C một số thiết bị đã mua để trừ nợ trị giá là 11.500.000 đồng (mười một triệu năm trăm nghìn đồng). Như vậy, ông S đã trả được số tiền là 33.500.000 đồng (ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) và còn nợ ông C số tiền là 76.500.000 đồng (bảy mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng), nhưng đến nay, ông S không trả cho ông C nên đã vi phạm hợp đồng. Nay ông Lê Minh C yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Châu Công S trả số tiền là 76.500.000 đồng (bảy mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) và không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền trên”.

Căn cứ vào tình tiết của vụ án và tài liệu chứng cứ thu thập được, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đã ra phán quyết “Buộc ông Châu Công S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh C số tiền là 76.500.000 đồng (bảy mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Ghi nhận việc ông Lê Minh

C không yêu cầu ông Châu Công S trả lãi suất đối với số tiền trên”.

Do đó, để khắc phục hạn chế trên, tác giả đề xuất sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 301 theo hai hướng như sau:

Hướng thứ nhất sửa đổi, bổ sung: “Bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng hoặc phải được ghi trong hợp đồng mua bán bằng văn bản”. Ở đây, tác giả bổ sung thêm từ “phải” và từ “bằng văn bản” để khẳng định tính hình thức của bảo lưu quyền sở hữu, để khẳng định rằng bảo lưu quyền sở hữu chỉ có hiệu lực khi được ghi trong hợp đồng mua bán bằng văn bản. Còn mọi trường hợp xác lập bằng miệng đương nhiên không có giá trị.

Hướng thứ hai sửa đổi, bổ sung: “Bảo lưu quyền sở hữu phải được lập thành văn bản riêng hoặc được ghi trong hợp đồng mua bán (nếu hợp đồng mua bán thực hiện bằng lời nói thì thỏa thuận bảo lưu quyền sở hữu phải có hai người làm chứng)”. Ở đây, tác giả bổ sung việc thực hiện hợp đồng mua bán bằng lời nói (bằng miệng) thì việc điều khoản bảo lưu giữa các chủ thể phải có 2 người làm chứng, vì trong thực tế không phải lúc nào các chủ thể xác lập hợp đồng mua bán cũng bằng văn bản nên việc sửa đổi, bổ sung như vậy là cần thiết, phù hợp với tình hình thực tế hiện nay ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Điều 456 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2015). Bộ luật Dân sự năm 2015
2. Huỳnh Anh (2019). Một số vấn đề pháp lý về bên bảo đảm nghĩa vụ là người thứ ba trong hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại. *Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam*, 5, 50-58.
3. Huỳnh Anh (2022). Quyền tài sản và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng bằng quyền tài sản. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, số 01 (449).

4. Đoàn Thị Phương Diệp (2017). Cầm giữ tài sản, bảo lưu quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, 17 (345), 42-47.
5. Đỗ Văn Đại (2014), *Luật nghĩa vụ dân sự và bảo đảm nghĩa vụ dân sự, bản án và bình luận bản án*. Nxb Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội.
6. Trần Thị Bích Hà (2016). Bảo lưu quyền sở hữu trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Truy cập tại: <http://vkscantho.vn/vkscantho/index.php/news/Trao-doi-nghiep-vu/Bao-luu-quyen-so-huu-trong-Bo-Luat-dan-su-nam-2015-1113/>
7. Nguyễn Thị Ngân (2021). Bảo lưu quyền sở hữu, các vấn đề pháp lý cần quan tâm. Truy cập tại: <https://phaptri.vn/bao-luu-quyen-so-huu/>

Ngày nhận bài: 10/6/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 7/7/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 17/7/2022

Thông tin tác giả:

LỮU PHƯƠNG NHẬT THÙY

Giám đốc chương trình ngành Luật

Trường Đại học Gia Định

IMPROVING VIETNAMESE REGULATIONS ON THE FORM OF OWNERSHIP RESERVATION

● **LUU PHUONG NHAT THUY**

Director of Law Program

Gia Dinh University

ABSTRACT:

“The reservation of ownership must be presented in a separate document or recorded in the sales and purchase agreement” pursuant to Clause 2, Article 331 of Vietnam’s 2015 Civil Code. As a result, the type of ownership reservation must be made presented in a separate document which has the term of ownership reservation or the ownership reservation must be considered as a term in the sales and purchase agreement. However, the current regulation has yet clearly stated whether the sales and purchase agreement must be in writing in this case or not. Meanwhile, a separate document must be in writing but if this document is under a sales and purchase agreement, it is not required to be in writing.

Keywords: ownership reservation, form of civil transaction, form of ownership reservation.