

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 21/2023/DS-GĐT

Ngày 19-7-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng nhà đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

**- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tiến Hùng - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Minh Thủy;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Hồng Hà;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiên - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất*” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 384, đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1959; cư trú tại: Số 44, đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông H1:** Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1971; cư trú tại: Số 19 Lô C3 Khu dân cư Tân Quy Đ, Khu phố 2, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2019).

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Lê Thu T, sinh năm 1991; cư trú tại: Số 25 đường Nguyễn Bá L, phường Thảo Đ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; cư trú tại: Số 850 Tôn Đức T, phường Sở D, quận Hồng B, thành phố Hải Phòng (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020).

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T (viết tắt là Công ty TNHH T);

Địa chỉ: Số 141 A-B, đường Cách mạng tháng T, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hoàng Thị Thanh H2; cư trú tại: Số 384 đường Cách Mạng Tháng T, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H2:* Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1971; cư trú tại: Số 19 Lô C3 Khu dân cư Tân Quy Đ, Khu phố 2, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2019).

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B);

Địa chỉ: Số 503-505 Nguyễn T, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê K (Văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019).

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Thế H1 (do ông Nguyễn Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Ngày 26/4/2018, bên nhận cọc là ông Nguyễn Thế H, ông Nguyễn Thế H1 và bên đặt cọc là bà Nguyễn Lê Thu T ký kết “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất” có nội dung: Ông H và ông H1 chuyển nhượng cho bà T căn nhà tại số C đường số 31/1, đường 25, phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất có diện tích 4.415,3m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất là 979,7m<sup>2</sup> và đã được cấp quyền sử dụng là 3.435,6m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 205.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng, ông H và ông H1 đã nhận đủ tiền đặt cọc.

Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký Văn bản thỏa thuận, ông H và ông H1 phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục cấp bổ sung phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng và chuyển mục đích sử dụng một phần đất chuyển nhượng có diện tích 600m<sup>2</sup> thành đất ở đô thị, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và bà T sẽ thanh toán cho ông H, ông H1 số tiền 180.000.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà T đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai thì bà T sẽ thanh toán tiếp số tiền 5.000.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ngày 08/5/2018 ông H1 đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích 447,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 1737, tờ bản đồ số 2, phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và ông H đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích 359,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1734, tờ bản đồ số 2, phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, hết thời hạn do hai bên thỏa thuận nhưng Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh chưa trả kết quả, nên ngày 12/02/2019 theo yêu cầu của bà T, ông H1 viết giấy cam kết đồng ý chịu phạt theo thỏa thuận và sẽ thanh toán cho bà T tiền cọc, tiền phạt cọc và tiền lãi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/02/2019.

Ông H và ông H1 đã thực hiện theo đúng thỏa thuận nhưng việc không đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là do khách quan từ phía Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2. Nay ông H, ông H1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 vô hiệu do tại thời điểm xác lập Hợp đồng đặt cọc thì hai bên biết rõ quyền sử dụng đất đang thế chấp, nhưng không có ý kiến của bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và hai bên thỏa thuận chuyển nhượng bao gồm cả phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là vi phạm điều kiện giao dịch. Ông H và ông H1 đồng ý trả lại cho bà T tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng.

*Bị đơn là bà Nguyễn Lê Thu T trình bày:*

Bà thừa nhận ngày 26/4/2018 hai bên ký kết Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất có nội dung như ông H và ông H1 trình bày. Bà T đã đặt cọc cho ông H và ông H1 số tiền 20.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ông H và ông H1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận về việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng. Ngày 12/02/2019, ông H1 viết cam kết sẽ thanh toán đủ cho bà tiền cọc, phạt cọc, tiền lãi theo thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/02/2019 nhưng không thực hiện đúng cam kết. Bà yêu cầu ông H và ông H1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng, trong trường hợp Hợp đồng không thể thực hiện thì bà yêu cầu ông H và ông H1 phải trả lại tiền cọc, chịu phạt cọc và tiền lãi theo thỏa thuận. Bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất” ngày 26/4/2018 vô hiệu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thanh H2 trình bày:*  
Bà là vợ ông H1, thống nhất với ý kiến của ông H1, không có yêu cầu độc lập và đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH T trình bày:* Công ty TNHH T có vay tài sản tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ và tài sản thế

chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất có diện tích 3.435,6m<sup>2</sup> mà ông H và ông H1 thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, trong vụ án này Công ty TNHH T không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập và đề nghị giải quyết vắng mặt, không có ý kiến đối với tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng) trình bày: Đối với tranh chấp giữa ông H, ông H1 với bà T thì Ngân hàng không có ý kiến. Đối với Hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH T và Hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng 3.435,6m<sup>2</sup> đất mà ông H và ông H1 thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho bà T thì Ngân hàng không tranh chấp, không yêu cầu gì.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 19/6/2020, Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H:*

*1.1. Buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu T số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng.*

*1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 là vô hiệu.*

*2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Lê Thu T:*

*2.1. Buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu T số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng.*

*2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu T về việc tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/4/2018 giữa ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H với bà Nguyễn Lê Thu T.*

*2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu T về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất đối với nhà đất thuộc các thửa số 26, 27, 28, 30, 31, tờ bản đồ số 12 (BĐĐC năm 2003) tại địa chỉ: Số 31/1, Đường số 25, phường Bình A, Quận 2 với tổng diện tích 3434,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 4415,3m<sup>2</sup>) cho bà T.*

*2.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu T về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H thực hiện theo Giấy xác nhận và cam kết ngày 23/9/2019, ngày 02/5/2019, ngày 03/6/2019.*

*2.5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Lê Thu T về việc buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H chịu phạt cọc số tiền 20.000.000.000 đồng và chịu số tiền lãi là 4.176.250.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/6/2020, bị đơn là bà Nguyễn Lê Thu T có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 406/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 833/2020/DS-PT ngày 01/9/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Lê Thu T. Sửa Bản án sơ thẩm.*

*1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 vô hiệu.*

*Xác định Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018 có hiệu lực pháp luật.*

*2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Nguyễn Lê Thu T.*

*- Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2018.*

*- Buộc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Lê Thu T số tiền cọc là 20.000.000.000 đồng và tiền 20.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 40.000.000.000 đồng.*

*3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn - bà Nguyễn Lê Thu T yêu cầu nguyên đơn chịu tiền lãi phạt 4.176.250.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/01/2021, ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Thế H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 170/2021/KN-DS ngày 03/11/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 833/2020/DS-PT ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án

dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 210/2022/DS-GĐT ngày 23/8/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 170/2021/KN-DS ngày 03/11/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 833/2020/DS-PT ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Thế H1 với bị đơn là bà Nguyễn Lê Thu T.*

*2. Buộc bà Nguyễn Lê Thu T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Thế H1 số tiền phạt cọc là 20.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án là 2.454.794.521 đồng. Tổng cộng là 22.454.794.521 đồng.*

Ngoài ra, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2022, bà Nguyễn Lê Thu T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Ngày 17/10/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 848/TATP kiến nghị kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2023/KN-DS ngày 04/4/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 210/2022/DS-GĐT ngày 23/8/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm số 210/2022/DS-GĐT ngày 23/8/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 833/2020/DS-PT ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 26/4/2018, ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Thế H1 ký kết với bà Nguyễn Lê Thu T “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất” có nội dung: Ông H và ông H1 chuyển nhượng cho bà T căn nhà tại số 31/1 đường số 25, phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng

đất có diện tích 4.415,3m<sup>2</sup>; trong đó, diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng đất là 979,7m<sup>2</sup> và diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng là 3.435,6m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 205.000.000.000 đồng. Ngay sau khi ký Văn bản thỏa thuận bà T đặt cọc 20.000.000.000 đồng, ông H và ông H1 đã nhận đủ tiền đặt cọc. Trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký Văn bản thỏa thuận, ông H và ông H1 phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục cấp bổ sung phần diện tích đất chưa được cấp quyền sử dụng và chuyển mục đích sử dụng một phần đất chuyển nhượng có diện tích 600m<sup>2</sup> thành đất ở đô thị, hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và bà T sẽ thanh toán cho ông H, ông H1 số tiền 180.000.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà T đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bà T sẽ thanh toán tiếp số tiền 5.000.000.000 đồng.

[2] Thực hiện hợp đồng, bà T đã giao cho ông H và ông H1 số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng. Ngày 08/5/2018, ông H1 đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích 447,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 1737, tờ bản đồ số 2, phường Bình A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và ông H đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích 359,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 1734, tờ bản đồ số 2, phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Căn cứ mục IV “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất” ngày 26/4/2018 các bên thỏa thuận: Trong vòng 120 ngày, ông H1 và ông H phải hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ nhà đất chuyển nhượng và chuyển mục đích đất ở đô thị đối với diện tích là 600m<sup>2</sup>. Quá thời hạn này, ông H1 và ông H ngoài việc phải phạt cọc, còn chấp nhận chịu phạt 1,5 lần lãi suất tiền gửi/năm của Ngân hàng N trên số tiền đã đặt cọc của bà T. Thời gian quá hạn tối đa là 30 ngày, nếu quá 30 ngày ông H1 và ông H vẫn không hoàn tất thỏa thuận nêu trên thì ông H1 và ông H phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền cọc trong vòng 15 ngày kể từ ngày xảy ra vi phạm. Như vậy, văn bản thỏa thuận này đã thể hiện rõ ý chí của các bên khi tham gia giao dịch đặt cọc.

[4] Tuy nhiên, hết thời hạn do hai bên thỏa thuận nhưng ông H1 và ông H không thực hiện cam kết như Văn bản thỏa thuận nêu trên. Ngày 12/02/2019 ông H1 đã viết cam kết đồng ý chịu phạt theo thỏa thuận và sẽ thanh lý cho bà T tiền cọc, tiền phạt cọc, tiền lãi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 12/02/2019. Sau đó, ông H1 không thực hiện và tiếp tục ký cam kết đề ngày 02/5/2019, ngày 03/6/2019 (cam kết có chữ ký của ông H), nhưng cả ông H1 và ông H đều không thực hiện.

[5] Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xử buộc ông H1 và ông H liên đới hoàn trả cho bà T số tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000.000 đồng, tổng cộng 40.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp

cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 833/2020/DS-PT ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 19/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2023/KN-DS ngày 04/4/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 210/2022/DS-GĐT ngày 23/8/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Thế H, ông Nguyễn Thế H1 với bị đơn là bà Nguyễn Lê Thu T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 833/2020/DS-PT ngày 01/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS tp.Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKTII TANDTC (02 bản), TKTP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Tiến Hùng**