

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 217/2024/DS-GĐT

Ngày: 06/8/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
mua bán nhà ở và chuyển nhượng  
QSD đất.

**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:** Ông Bùi Đức Xuân

**Các Thẩm phán:** Ông Võ Văn Khoa

Ông Nguyễn Xuân Thiện

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1968. Địa chỉ: 24 NH, Phường \*, Quận \*, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Phan Ngọc L, sinh năm 1977. Địa chỉ: \* Cách mạng tháng 8, Phường \*, Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1956. Hộ khẩu thường trú: \* NT, Phường 7, Quận \*, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Tòa nhà \*, CM\*, Phường NB, Quận \*\*\*, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Việt N, sinh năm 1955. Địa chỉ: 235 GX, phường BH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Lưu H1, sinh năm 1956. Địa chỉ: 292 AC, Phường \*\*, Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ P1, sinh năm 1964. Địa chỉ: 24 NH, Phường \*, Quận \*, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H và ông Phan Ngọc L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bị đơn là bà Lê Thị Kim P trả lại số tiền đặt cọc nhà và đất tọa lạc tại số 92 AC, Phường \*\*, Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh; buộc bà Lê Thị Kim P phải chịu phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua hứa bán số 01/HĐHMHB/2015 ngày 27/4/2015 giữa ông Nguyễn Thanh H với bà Lê Thị Kim P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ngày 03/02/2018 giữa ông Phan Ngọc L với bà Lê Thị Kim P.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 364/2022/QĐST-DS ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

*Bà Lê Thị Kim P đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng để chấm dứt nghĩa vụ thanh toán cho Hợp đồng mua hứa bán số 01/HĐHMHB/2015 lập ngày 27/4/2015 giữa bà Lê Thị Kim P và ông Nguyễn Thanh H. Thời gian và phương thức thực hiện: Giao nhận toàn bộ số tiền một lần vào ngày 30/10/2022.*

*Bà Lê Thị Kim P đồng ý thanh toán cho ông Phan Ngọc L số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng để chấm dứt nghĩa vụ thanh toán cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà lập ngày 03/02/2018 giữa bà Lê Thị Kim P và ông Phan Ngọc L. Thời gian và phương thức thực hiện: Giao nhận toàn bộ số tiền một lần vào ngày 30/10/2022.*

Quyết định còn giải quyết về quyền án phí và nghĩa vụ do chậm thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/3/2023, bà P có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên.

Tại quyết định số 23/2024/KN-DS ngày 23/5/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 364/2022/QĐST-DS ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận \*\*, 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 Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/4/2022 bà P ủy quyền cho ông Bùi Chí H2 tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền số 013604, lập tại Văn phòng công chứng

HN ngày 27/4/2022. Tuy nhiên, đến ngày 13/7/2022 bà P đã có văn bản gửi Toà án nhân dân Quận \*\* thông báo về việc không tiếp tục ủy quyền cho ông H2, bà P là người sẽ trực tiếp tham gia tố tụng và đề nghị Toà án nhân dân Quận \*\* gửi giấy triệu tập cho bà P (BL196). Ngày 21/7/2022, Toà án nhân dân Quận \*\* đã lập biên bản ghi nhận nội dung: “Bà P đã ủy quyền cho ông H2, bà P cam kết sẽ hủy ủy quyền cho ông H2 và tự thỏa thuận với các bên trong vụ án. Những vấn đề có liên quan đến thủ tục hủy ủy quyền sẽ do bà P có trách nhiệm thực hiện với ông H2”.

[2] Ngày 07/9/2022, Toà án nhân dân Quận \*\* lập biên bản ghi nhận ý kiến của ông H2 về việc ông H2 không đồng ý hủy văn bản ủy quyền nêu trên mà xác định có đầy đủ tư cách pháp lý để đại diện bà P tham gia tố tụng tại Tòa án. Lẽ ra, Tòa án phải triệu tập bà P để làm rõ ý chí của bà P đối với việc ủy quyền cho ông H2 khi giải quyết vụ án, tuy nhiên căn cứ ý kiến trình bày của ông H2, Toà án nhân dân Quận \*\* đã triệu tập ông H2 để tham gia buổi hòa giải ngày 21/9/2022 mà không triệu tập bà P. Tại phiên hòa giải, ông H2 đã thay mặt bà P, tự ý thỏa thuận đồng ý thanh toán cho ông H số tiền 10.000.000.000 đồng và thanh toán cho ông L số tiền 6.000.000.000 đồng trong khi không có sự đồng ý của bà P là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà P.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 23/2024/KN-DS ngày 23/5/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 364/2022/QĐST-DS ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận \*\*, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND Quận \*\* (để biết);
- CTHADS Quận \*\* (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, GDKTII, HSVA, THS (LY2N).

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

**Bùi Đức Xuân**