

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH A  
Tỉnh Hậu Giang**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2024/DS-ST

Ngày: 18-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, hợp đồng vay tài sản  
và hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

*- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Chúc Linh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Hoa Lài

2. Bà Trịnh Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2024/QĐXX-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Huỳnh Nhật T, địa chỉ: Số A, đường C tháng T, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Mộng T1, địa chỉ: Số A, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim D, Huỳnh Kim N, địa chỉ: Ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

Văn phòng C1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh N1, địa chỉ: Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

Hà Vũ C, địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thanh T2

Địa chỉ: Số B, đường H, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Thanh H, địa chỉ: Số A, đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thanh T2

Địa chỉ: Số B, đường H, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Huỳnh Nhật T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Mộng T1 trình bày như sau: Bà T khởi kiện ông Hà Vũ C, Văn phòng C1, bà Huỳnh Kim N, Huỳnh Thị Kim D để yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà T và bà Huỳnh Thị Kim D, huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với ông Hà Vũ C, yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim D trả cho bà T số tiền nợ là 1.090.000.000đồng. Tuy nhiên, đến ngày 29/5/2024 bà Huỳnh Thị Kim D đã trả đủ cho bà T số tiền nợ 1.090.000.000đồng nên bà đã rút lại yêu cầu khởi kiện đòi tiền vay đối với bà Huỳnh Thị Kim D và bà đã trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim D các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đơn rút yêu cầu khởi kiện, bà T1 xác định đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà T và bà D, đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Thanh H trình bày như sau: Vào đầu năm 2023, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị Kim D. Theo đó, bà D nhận tiền đặt cọc và hứa chuyển nhượng cho ông phần đất tổng diện tích là 7.024,7m<sup>2</sup> trong đó đất ODT

là 300m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm là 950,1m<sup>2</sup>, đất LUC là 5.774,6m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), ngày 24/3/2023 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, ông đã giao cho bà Danh số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận phần tiền chuyển nhượng còn lại sau khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông, bên ông cho ngân hàng thẩm định, phê duyệt, ngân hàng giải ngân thì ông sẽ thanh toán đủ tiền cho bà **D**. Hoặc sau khi sang tên chuyển quyền cho ông trong thời hạn 60 ngày ông sẽ thanh toán đủ cho bà **D**, tùy điều kiện nào đến trước.

Tuy nhiên, sau khi bà **D** được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại giao giấy cho bà **T**. Ký ủy quyền cho bà **T** ký chuyển nhượng cho bên ông là ông **Hà Vũ C**. Trong quá trình ông nhờ ngân hàng thẩm định hồ sơ vay tiền thì bà **T** ra ngăn cản nên ông không vay được tiền. Vì vậy, thỏa thuận chuyển nhượng không thực hiện được. Đồng thời, bà **D** không tự mình ký tên trong các giấy tờ ủy quyền, đặt cọc mà để cho bà **Huỳnh Kim N** ký tên **Huỳnh Thị Kim D** thay cho mình nên thủ tục giấy tờ không thực hiện tiếp được, dẫn đến tranh chấp.

Nay ông yêu cầu bà **D** phải trả ông 400.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho ông thêm 400.000.000đồng, tổng cộng là 800.000.000đồng.

*Quá trình tố tụng bị đơn bà **Huỳnh Thị Kim D** trình bày như sau:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông **H** về thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bà có nhận của ông **H** 400.000.000đồng tiền đặt cọc, sau đó ủy quyền lại cho bà **T** đứng ra ký chuyển nhượng đất cho ông **Hà Vũ C** là người của ông **H**. Tuy nhiên, do hiểu biết hạn chế, bà thì bị bệnh thường xuyên nên các giấy tờ bà đều nhờ em gái là **Huỳnh Kim N** ký và lãn tay, ghi tên của bà. Nhưng từ đầu đến cuối, bà và bà **N** vẫn giữ nguyên chủ ý chuyển nhượng đất cho ông **H** chứ không hề thay đổi. Vì vậy, nên **T** mới đại diện cho bà ký hợp đồng chuyển nhượng với ông **C**. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng xong thì ông **H** không có tiền thanh toán nên bà **T** không làm thủ tục sang tên cho ông **C** được, đồng thời khi đó phát hiện việc bà nhờ **Kim N** ký tên thay bà là không đúng nên việc chuyển nhượng cũng không thực hiện tiếp được. Đối với yêu cầu phản tố của ông **H**, bà đồng ý trả tiền cọc lại cho ông **H**, nhưng không đồng ý bồi thường 400.000.000đồng chỉ đồng ý trả thêm cho ông **H** 100.000.000đồng là chi phí ông **H** cầm cọc, hỗ trợ bà cấp đổi bằng khoán và lãi ngân hàng đối với số tiền đặt cọc.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn là bà **Huỳnh Kim N** trình bày như sau: Bà là em ruột của bà **Huỳnh Thị Kim D**, cha mẹ của bà có để lại cho chị em bà phần đất khoảng 7.000m<sup>2</sup> tọa lạc **ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**. Bà **Huỳnh Thị Kim D** là người đứng tên chủ quyền đất. Do cần tiền nên bà và bà **D** đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em rể của bà **T** tên là **H1** với giá 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng), thỏa thuận bán trả dần, **H1** trả được 06 lần tổng cộng là 1.090.000.000đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng). Sau đó vợ của **H1** bị bệnh tim nên **H1** đưa vợ sang Mỹ trị bệnh và giao quyền lại cho **T**. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa chị em của bà với **H1** chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì. Sau khi **H1** giao quyền lại cho **T** thì **T** yêu cầu chị em của bà ký giấy xác nhận nợ với **T** vào ngày 13/3/2023 là hai bà có nợ Thy 1.090.000.000đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng). Sau đó **T** yêu cầu hai bà bán đất cho ông **Đỗ Thanh H** với giá chênh lệch là 2.250.000.000đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) nên ngày 24/3/2023, bà mới ký hợp đồng đặt cọc với ông **H**, nhận tiền cọc là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) để bán phần đất mà bà **Huỳnh Thị Kim D** đứng tên cho ông **H**. Tuy nhiên đến 27/4/2023 thì **T** yêu cầu bà **D** ký ủy quyền cho **T** đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng đất này cho ông **H** nên bà đã ký ủy quyền cho **T**. Sau đó **T** ký chuyển nhượng đất cho **Hà Vũ C**. Đến nay thì phát sinh tranh chấp do ông **H** và **C** không có tiền trả tiền đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của **T**, bà đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa **Huỳnh Thị Kim D** và **Nguyễn Huỳnh Nhật T** vì bà là người ký giấy ủy quyền chứ không phải bà **D** ký, lý do bà **D** thường xuyên bị bệnh nên các giấy tờ của bà **D** bà ký và ghi tên bà **D**.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa **T** và ông **Hà Vũ C**, bà cũng đồng ý hủy vì đến nay ông **C** và ông **H** không có tiền mua đất mà kéo dài gây thiệt hại cho quyền lợi chị em bà.

Đối với hợp đồng đặt cọc ký với ông **H** ghi tên bà **D** nhưng bà cũng là người ký và lăn tay. Tiền thì hai chị em bà nhận chung với nhau.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông **Hà Vũ C** trình bày như sau: Ông và ông **Đỗ Thanh H** có mối quan hệ quen biết ngoài xã hội, vào đầu năm 2023 ông **Đỗ Thanh H** có nhờ tôi đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giùm ông **H**. Phần đất mà ông **H** mua từ đầu ông không biết là của ai bán, vì đến ngày ký hợp

đồng chuyển nhượng ông mới ra Văn phòng công chứng **Bùi Thanh N1** để ký tên. Lý do ông đứng tên giùm ông **H** là do ông **H** bị nợ xấu ngân hàng không vay tiền được nên nhờ ông đứng tên mua đất giùm để đứng vay ngân hàng trả tiền mua đất. Diện tích đất chuyển nhượng là khoảng 7.000m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư, giá mua bên ngoài thỏa thuận là 1,8 tỷ nhưng trong giấy bao nhiêu thì tôi không nhớ. Khi ký hợp đồng ông có nghe là ông **H** đã đặt cọc trước 400.000.000đồng, sau khi sang tên cho ông xong, vay ngân hàng được bao nhiêu thì trả thêm cho đủ, còn vay được nhiều hơn giá mua bán thì ngân hàng giao phần dư cho ông **H**. Khi ông nhận đứng tên đất giùm ông **H**, ông **H** có hứa khi vay ngân hàng ra sẽ cho ông mượn 300.000.000đồng.

Sau đó bà **T** phát hiện ra việc bà **Nguyễn Kim N2** là người ký tên bà **Nguyễn Thị Kim D1** trong giấy ủy quyền cho bà **T** nên bà **T** mới ra Văn phòng công chứng **Bùi Thanh N1** yêu cầu ông ra để hủy việc chuyển nhượng nhưng khi ông ra thì ông **H** ra cản trở nên việc hủy giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Vụ việc kéo dài cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, ông đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa **Huỳnh Thị Kim D** và **Nguyễn Huỳnh Nhật T**, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **T** với ông. Vì thực tế giấy ủy quyền đã sai nên hợp đồng chuyển nhượng cũng bị sai. Đối với ông **H** thì ông **H** có quyền đòi tiền cọc hay yêu cầu như thế nào với bà **D**, bà **N2** là quyền của ông **H**.

*Bị đơn là Văn phòng C1 có ông Bùi Thanh N1 là người đại diện theo pháp luật, trong quá trình tố tụng trình bày như sau:* Ông **N1** là Công chứng viên ký công chứng hợp đồng ủy quyền số 943 ngày 27/4/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 944 ngày 27/4/2023. Vì ngày 27/4/2023, bà **T**, ông **H**, ông **C** dẫn bà **Huỳnh Kim N** ra Văn phòng Công chứng **Bùi Thanh N1** để ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó, bà **Huỳnh Kim N** sử dụng căn cước công dân của bà **Huỳnh Thị Kim D** để tham gia giao dịch, ký tên là **Huỳnh Thị Kim D**. Do bà **D** và bà **N** là chị em ruột, hình trên căn cước công dân nhìn rất giống nhau nên người kiểm tra hồ sơ của **Văn phòng C1** không phát hiện ra người cầm căn cước công dân và ký tên bà **D** lại là bà **N**. Việc bà **Kim N** cầm căn cước bà **D** và ký tên bà **D** đều được sự đồng ý của bà **D**.

Hiện nay, ông được biết bà **D** và bà **N** vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **H** và ông **C** nhưng ông **H** và ông **C** không đồng ý tiếp tục mua. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **T**, ông đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền số 943 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 944 do sai chủ thể ký kết.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T** vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đại diện theo uỷ quyền của ông **Hà Vũ C** là bà **Võ Thanh T2** đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **T** với ông **C**. Bà **Huỳnh Thị Kinh D2** và **Huỳnh Kim N** đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà **T** với bà **Huỳnh Thị Kim D** do bà **Kim N** ký tên ghi họ tên bà **D**.

Ông **Đỗ Thanh H** giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu bà **Huỳnh Thị Kim D** trả lại cho ông 400.000.000đồng tiền đặt cọc và trả cho ông 400.000.000đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 800.000.000đồng.

Bà **Huỳnh Thị Kim D** chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông **H** và trả thêm cho ông **H** 100.000.000đồng tiền ông **H** đã bỏ ra làm cọc, hỗ trợ bà cấp đổi giấy chứng nhận và một phần lãi ngân hàng vì số tiền 400.000.000đồng này bà đã dùng để trả nợ ngân hàng, lấy bằng khoán đất ra.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo đúng về thời hạn cũng như trình tự thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà **Nguyễn Mộng T1**, bị đơn là Văn phòng Công chứng **Bùi Thanh N1** vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn và bị đơn là Văn phòng công chứng **Bùi Thanh N1** là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 123, 328 của Bộ luật dân sự 2015, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Huỷ hợp đồng uỷ quyền số 943 giữa bà **Huỳnh Thị Kim D** với bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T**, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 944 giữa bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T** với ông **Hà Vũ C**. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà **Huỳnh Thị Kim D** trả tiền nợ vay.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Đỗ Thanh H**; Buộc bà **Huỳnh Thị Kim D** trả cho ông **Đỗ Thanh H** số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000đồng.

Về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T** cho rằng bà **Huỳnh Thị Kim D** có nợ bà số tiền 1.090.000.000đồng không trả, đồng thời bà **Huỳnh Kim N** giả chữ ký của bà **Huỳnh Thị Kim D** ký uỷ quyền cho bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho **Hà Vũ C**, trong quá trình làm thủ tục sang tên thì bị phát hiện nên bà **T** yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng từ đó phát sinh tranh chấp. Trong quá trình tố tụng ông **Đỗ Thanh H** cho rằng ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà **Huỳnh Thị Kim D** để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía bà **D** vi phạm nghĩa vụ từ đó phát sinh tranh chấp. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng vay tài sản và đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà **Nguyễn Mộng T1**, người đại diện theo pháp luật của bị đơn **Văn phòng C1** là ông **Bùi Thanh N1** vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn và bị đơn là Văn phòng Công chứng **Bùi Thanh N1**.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng uỷ quyền số 943, quyền số 04/2023 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2023 của **Văn phòng C1** giữa bà **Huỳnh Thị Kim D** và bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T**. Nội dung uỷ quyền toàn quyền đối với quyền sử dụng đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LD236637 (số vào sổ: CS02460), DL236638 (số vào sổ: CS02458), DL236639 (số vào sổ: CS02459).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng số: 944, quyền số 04/2023- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2023 của Văn phòng C1 giữa ông Hà Vũ C và bà Nguyễn Huỳnh Nhật T. Nội dung chuyển nhượng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LD236637 (số vào sổ: CS02460), DL236638 (số vào sổ: CS02458), DL236639 (số vào sổ: CS02459).

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim D trả số tiền đã mượn là 1.090.000.000 đồng theo giấy mượn nợ và lãi suất được tính đến lúc tắt nợ thực tế.

[3.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền số 943 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 944: Trong đơn rút đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định vẫn đồng ý hủy hợp đồng uỷ quyền số 943 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 944 nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét, giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền 943 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 944 nhằm đảm bảo vụ án được giải quyết triệt để và đảm bảo được quyền lợi của các bên liên quan sau khi kết thúc vụ án.

Bà T cho rằng bà Huỳnh Thị Kim D có đồng ý uỷ quyền cho bà toàn quyền đối với quyền sử dụng đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LD236637 (số vào sổ: CS02460), DL236638 (số vào sổ: CS02458), DL236639 (số vào sổ: CS02459) do bà D đứng tên chủ sử dụng. Từ đó, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 944 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: LD236637 (số vào sổ: CS02460), DL236638 (số vào sổ: CS02458), DL236639 (số vào sổ: CS02459) cho ông Hà Vũ C. Tuy nhiên, bà D lại không ký tên mà để cho bà Huỳnh Kim N là em ruột ra ký tên và ghi họ tên bà Huỳnh Thị Kim D. Do bà không nhớ rõ mặt của bà D và bà N vì hai bà này là chị em ruột nên khi ký hợp đồng uỷ quyền bà không phát hiện ra. Văn phòng công chứng Bùi Thanh N1 là đơn vị công chứng cho hai giao dịch này cũng không phát hiện ra việc trao đổi này. Sau đó, khi đang làm thủ tục sang tên cho Hà Vũ C thì bị cơ quan nhà nước phát hiện và dừng lại. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng uỷ quyền số 943 và hợp đồng chuyển nhượng số 944.

Phía bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim D và Huỳnh Kim N xác định có sự việc như nguyên đơn trình bày, hai bà cũng đồng ý hủy hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng C1 cho rằng quá trình kiểm tra hồ sơ không phát hiện bà N ra ký thay bà N nên đã công chứng cho hai giao dịch này, đến nay các bên đều



thừa nhận nên Văn phòng Công chứng **Bùi Thanh N1** cũng đồng ý huỷ hai giao dịch này.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn xác định đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền 943 và hợp đồng chuyển nhượng 944 do bà **Huỳnh Kim N** mạo danh bà **Huỳnh Thị Kim D** ký hai giao dịch này. Đồng thời, các bên liên quan trong hai giao dịch này cũng đồng ý huỷ hai giao dịch này nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên huỷ hai giao dịch này.

[3.2] Đối với yêu cầu đòi tiền của nguyên đơn đối với bà **Huỳnh Thị Kim D**: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định bà **Huỳnh Thị Kim D** đã trả đủ số tiền nợ 1.090.000.000đồng nên nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi nợ vay của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông **Đỗ Thanh H**:

Ông **Đỗ Thanh H** yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đỗ Thanh H** với bà **Huỳnh Thị Kim D** tại các văn bản:

- Giấy nhận tiền cọc mua bán đất lập ngày 14/02/2023.
- Giấy nhận tiền cọc mua bán đất lần 2 lập ngày 16/02/2023.
- Giấy nhận tiền cọc mua bán đất lập ngày 24/3/2023.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc bà **Huỳnh Thị Kim D** phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) và bồi thường cho ông một khoản tiền bằng số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của ông **H** xác định đề nghị Toà án căn cứ giấy đặt cọc cuối cùng lập ngày 24/3/2023 để giải quyết yêu cầu của ông **H**.

[4.1] Xét “Giấy nhận tiền cọc mua bán đất” lập ngày 24/3/2023 giữa ông **Đỗ Thanh H** và bà **Huỳnh Thị Kim D**:

Bà **Huỳnh Thị Kim D** và **Huỳnh Kim N** khai thống nhất quyền sử dụng đất thoả thuận chuyển nhượng cho ông **Đỗ Thanh H** là tài sản chung của hai bà nhưng bà **D** đại diện đứng tên. Việc thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông **H** là hai bà cùng thoả thuận, thống nhất và bà **D** biết, đồng ý để bà **Kim N** ký tên của bà trong

giấy đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu do vi phạm về mặt chủ thể ký kết.

Đối với việc ông **C** ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải ông **H** ký nhận chuyển nhượng: Bà **Kim N** cho rằng khi bà **T** ký chuyển nhượng cho ông **C** thì giữa hai chị em bà với ông **H** đã có thoả thuận chấm dứt việc mua bán đất với nhau, tuy nhiên bà **N** lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc chấm dứt thoả thuận này. Đồng thời, ông **C** và ông **H** khai thống nhất với nhau là ông **C** chỉ thay mặt ông **H** đứng tên nhận chuyển nhượng đất, người mua đất vẫn là ông **Đỗ Thanh H**. Thoả thuận đứng tên nhận chuyển nhượng này có lập thành văn bản ngày 27/4/2023.

Như vậy, giao dịch đặt cọc giữa ông **H** và bà **Kim D** được lập thành văn bản thể hiện tại “Giấy nhận tiền cọc mua bán đất” lập ngày 24/3/2023, có ngày tháng năm, địa điểm lập giao dịch, có chữ ký của bên nhận cọc và bên đặt cọc. Có thoả thuận quyền, nghĩa vụ các bên, trách nhiệm khi vi phạm nghĩa vụ.

Xét thoả thuận trong giấy đặt tiền cọc: Hai bên thoả thuận bà **D** nhận tiền đặt cọc 400.000.000đồng để chuyển nhượng ba quyền sử dụng đất cho ông **H** do ông **C** thay mặt ký hợp đồng và đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi ông **H** được sang tên 60 ngày hoặc khi ngân hàng cho ông **H** vay tiền thì sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại, tùy theo điều kiện nào đến trước thì áp dụng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà **N** và bà **D** đã giao ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T** giữ nên không thể làm thủ tục sang tên cho ông **C**. Đồng thời các bên xác định người ký giấy uỷ quyền là bà **N** ký tên bà **D** chứ bà **D** không ký tên nên giao dịch không thể thực hiện được. Bà **D** và bà **N** cho rằng không rành chữ nghĩa, không có đọc kỹ hợp đồng đặt cọc nên không biết có thoả thuận như nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký giao dịch đặt cọc là tự nguyện, các bên phải tôn trọng thoả thuận, việc bà **D** và bà **N** cho rằng không đọc kỹ thoả thuận khi ký là không có cơ sở chấp nhận.

Đồng thời, việc không thể thực hiện được việc chuyển nhượng là do lỗi của bà **D** và bà **N** vì đã tự ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **T**, không thực hiện sang tên chuyển quyền cho ông **C**, người thay mặt ông **H** đứng tên đất. Vì vậy, đối chiếu Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, bên có lỗi dẫn đến không thể

thực hiện được việc chuyển nhượng phải trả lại tiền cọc và bồi thường một khoản tiền bằng giá trị tài sản đặt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Đỗ Thanh H.**

Buộc bà **D** trả lại cho ông **H** 400.000.000đồng tiền cọc và chịu tiền phạt cọc là 400.000.000đồng, tổng cộng là 800.000.000đồng.

**[5]** Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, thẩm định:

**[5.1]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì bị đơn là bà **Huỳnh Kim N**, **Huỳnh Thị Kim D**, ông **Hà Vũ C**, **Văn phòng C1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là 600.000đồng, mỗi người chịu 150.000đồng. Bà **D** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 800.000.000đồng phải trả cho ông **H**. Tuy nhiên, bà **D** đã đủ 60 tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Vậy bà **Huỳnh Kim N** phải chịu 150.000đồng, ông **Hà Vũ C** phải chịu 150.000đồng, **Văn phòng C1** phải chịu 150.000đồng.

**[5.2]** Về chi phí đo đạc, thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu tiền chi phí đo đạc thẩm định tổng cộng là 4.469.87đồng. Cụ thể: Bà **Huỳnh Thị Kim D** phải chịu 1.117.467đồng, bà **Huỳnh Kim N** phải chịu 1.117.467đồng, ông **Hà Vũ C** phải chịu 1.117.467đồng, **Văn phòng C1** phải chịu 1.117.467đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên các bị đơn có nghĩa vụ nộp để trả lại nguyên đơn.

**[6]** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhận dân **huyện C** là có căn cứ, phù hợp nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 244, Điều 227, 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 117, Điều 123, Điều 328, Điều 423 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Huỳnh Nhật T đối với bị đơn ông Hà Vũ C, bà Huỳnh Thị Kim D, bà Huỳnh Kim N, Văn phòng C1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 943, quyền số 04/2023 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2023 của Văn phòng C1 giữa bà Huỳnh Thị Kim D và bà Nguyễn Huỳnh Nhật T. Nội dung ủy quyền toàn quyền đối với quyền sử dụng đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LD236637 (số vào sổ: CS02460), DL236638 (số vào sổ: CS02458), DL236639 (số vào sổ: CS02459).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng số: 944, quyền số 04/2023- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2023 của Văn phòng C1 giữa ông Hà Vũ C và bà Nguyễn Huỳnh Nhật T. Nội dung chuyển nhượng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LD236637 (số vào sổ: CS02460), DL236638 (số vào sổ: CS02458), DL236639 (số vào sổ: CS02459).

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đòi nợ vay của bà Nguyễn Huỳnh Nhật T đối với bà Huỳnh Thị Kim Danh s tiền 1.090.000đồng (một tỷ không trăm chín mươi triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh H đối với bà Huỳnh Thị Kim D.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim D3 trả cho ông Đỗ Thanh H 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Đỗ Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị Kim D chậm trả số tiền 800.000.000đồng (tám trăm triệu đồng) nêu trên thì hàng tháng bà Huỳnh Thị Kim D còn phải trả cho ông Đỗ Thanh H số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí đo đạc, thẩm định:

Về án phí: Bà Huỳnh Kim N, ông Hà Vũ C, Văn phòng công chứng Bùi Thanh N1 mỗi người phải chịu phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị Kim D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Huỳnh Nhật T được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 23.000.000đồng (hai mươi ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ

phí Toà án số 0004201 ngày 09/11/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Ông **Đỗ Thanh H** được nhận lại số tạm ứng án phí là 10.300.000đồng (mười triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004560 ngày 24/5/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bà **Huỳnh Thị Kim D** phải chịu 1.117.467đồng (một triệu một trăm mười bảy ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), bà **Huỳnh Kim N** phải chịu 1.117.467đồng (một triệu một trăm mười bảy ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), ông **Hà Vũ C** phải chịu 1.117.467đồng (một triệu một trăm mười bảy ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng), **Văn phòng C1** phải chịu 1.117.467đồng (một triệu một trăm mười bảy ngàn bốn trăm sáu mươi bảy đồng). Số tiền này nguyên đơn là bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T** đã nộp tạm ứng nên các bị đơn **Huỳnh Thị Kim D**, **Huỳnh Kim N**, **Hà Vũ C** và **Văn phòng C1** có nghĩa vụ nộp để trả lại cho bà **Nguyễn Huỳnh Nhật T**.

3. Bị đơn **Huỳnh Kim N**, **Huỳnh Thị Kim D**, **Hà Vũ C** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Đỗ Thanh H** có quyền kháng cáo phần nội dung bản án liên quan đến quyền lợi của ông **H** trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; nguyên đơn **Nguyễn Huỳnh Nhật T**, bị đơn là **Văn P** công chứng **Bùi Thanh N1** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Hậu Giang;
  - VKSND huyện Châu Thành
- A;
- Đương sự;
  - Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Chúc Linh**