

Bản án số: 128/2022/DS-ST

Ngày 30-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
tranh chấp hợp đồng đặt cọc,  
tranh chấp hợp đồng thuê nhà và  
tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn;

2. Ông Từ Anh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 202/2022/TLST-DS ngày 09/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2022/QĐXXST-DS ngày 12/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Ngô Thanh T, sinh năm 1994; thường trú: Tổ 1, Ấp 3, xã Mỹ Đông, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; thường trú: Số 377, khu phố 3, phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/6/2022). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1998 và bà Trương Thái Hoàng O, sinh năm 2001; cùng trú tại: Số 26, Đường số 2, KDC Đại Quang, khu phố Ph, phường B2, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Thúc Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: Số

4.13 chung cư Charm Plaza, Đường ĐT743C, khu phố Thống Nh, phường A1, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và ông Mai Trung T3, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: Thôn Đồng G, xã Đ, huyện H4, tỉnh Quảng Bình, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2/ Bà Lê Thị Ngọc P, sinh năm 1975; thường trú: Số 24, KDC Đại Quang, khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 236B, tổ 7, khu phố 2, phường Long Bình T5, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/7/2022). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3/ Bà Nguyễn Thị Phương T4, sinh năm 1996; thường trú: Số 24, KDC Đại Quang, khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C; địa chỉ: Số 792, Lê Trọng Tấn, phường H8, quận T7, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Trần Thị H1; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Hiếu N, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 41/16 đường Nguyễn Tri Phương, phường Ph2, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2022, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Lâm Ngô Thanh T do ông Nguyễn Văn H đại diện trình bày:*

*Đối với ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O:*

Ngày 11/03/2022, ông Lâm Ngô Thanh T ký hợp đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O vay số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) để giải chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 2003, tờ bản đồ số 31 tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D1, tỉnh Bình Dương, diện tích: 84,5 m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2020, cập nhật chỉnh lý biên động sang tên bà Trương Thái Hoàng O ngày 26/01/2021 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng VIB), thời hạn vay 10 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng (tức đến ngày 21/03/2022 sẽ trả tiền vay). Sau khi ký hợp đồng, ông T đã chuyển khoản đủ số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) qua tài khoản của bà Trương Thái Hoàng O, số tài khoản 635704060093750 tại Ngân hàng VIB. Tuy nhiên, đến hạn trả nợ nhưng vợ chồng ông T1, bà O không trả tiền vay cho ông T. Ông T nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T1 gặp mặt để giải quyết sự việc này nhưng vợ chồng ông T1 trốn tránh và không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa

thuận. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thành T1, bà Trương Thái Hoàng O có trách nhiệm trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền vay 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) và không yêu cầu tính lãi.

*Đối với bà Lê Thị Ngọc P:* Qua người quen ông T biết được bà P có 02 căn nhà (01 căn nhà của bà P và 01 căn nhà của bà T4 là con gái bà P) đang thế chấp tại Ngân hàng VIB không có khả năng chi trả muốn bán nên cho ông T số điện thoại để liên hệ mua đầu tư. Ngày 12/3/2022 tại quán cà phê Sala ông T và bà Lê Thị Ngọc P ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với nội dung: Bà P thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất diện tích 100m<sup>2</sup> tại thửa số 335, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 033463, số vào sổ cấp GCN: CS16134 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020 cho bà Lê Thị Ngọc P với giá chuyển nhượng 3.200.000.000đ (ba tỷ hai trăm triệu đồng). Hai bên thống nhất đặt cọc số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) sẽ thanh toán vào ngày 19/3/2022 khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T đã thanh toán đủ số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) cho bà P bằng tiền mặt, bao gồm các mệnh giá 500.000đ (năm trăm nghìn đồng), 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), 100.000đ (một trăm nghìn đồng). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hiếu Nghĩa. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc đến ngày 19/3/2022 bà P không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T như đã cam kết. Do đó, ngày 20/3/2022 ông T đến nhà bà P yêu cầu bà P ký hợp đồng thuê nhà trong thời gian hoàn tất hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với giá thuê 12.000.000đ (mười hai triệu đồng)/tháng. Tuy nhiên, bà P vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, không giao trả nhà và cũng không thanh toán tiền thuê nhà cho ông T. Ngoài ra, trước đó ông T và bà P còn ký hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2022, số công chứng 003148, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C để thuận tiện cho ông T hỗ trợ bà P thực hiện hoàn tất hồ sơ liên quan để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế các bên chưa thực hiện bất cứ hoạt động nào liên quan đến hợp đồng ủy quyền này. Hiện tại, QSDĐ nêu trên vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng VIB – chi nhánh Thủ Đức. Do bà P vi phạm nghĩa vụ nên quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/3/2022; hủy hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 20/3/2022; Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ký ngày 19/3/2022, số công chứng 003148, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C giữa ông T với bà Lê Thị Ngọc P và yêu cầu bà P trả lại số tiền cọc đã nhận 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) và không yêu cầu phạt cọc.

*Đối với bà Nguyễn Thị Phương T4:* Thông qua bà P, ngày 12/3/2022 tại quán cà phê Sala thuộc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, ông T và bà T4

(con gái bà P) có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Theo đó bà T4 chuyển nhượng cho ông T diện tích 100m<sup>2</sup> tại thửa số 334, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0055589, số vào sổ cấp GCN: CS15279 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Phương T4, với giá 3.200.000.000đ (ba tỷ hai trăm triệu đồng), ngày 12/3/2022 đặt cọc số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), còn lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) sẽ thanh toán vào ngày 19/3/2022 khi hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã thanh toán đủ số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) cho bà T4 với các mệnh giá 500.000đ (năm trăm nghìn đồng), 200.000đ (hai trăm nghìn đồng), 100.000đ (một trăm nghìn đồng), 50.000đ (năm mươi nghìn đồng). Ngày 17/3/2022 bà T4 còn ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 003008, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C để thuận tiện cho ông T hỗ trợ bà T4 thực hiện hoàn tất hồ sơ liên quan để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông T và bà T4 có ký hợp đồng ủy quyền nhưng trên thực tế các bên chưa thực hiện bất cứ hoạt động nào liên quan đến hợp đồng ủy quyền trên. Hiện nay quyền sử dụng đất của bà T4 vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng VIB – chi nhánh Thủ Đức. Đến ngày 19/3/2022 bà T4 không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nên đến ngày 20/3/2022 ông T đến nhà yêu cầu bà T4 ký hợp đồng thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với ông T để ở trong thời gian hoàn tất hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận với giá thuê 12.000.000đ (mười hai triệu đồng)/tháng. Tuy nhiên, bà T4 không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, không giao trả nhà và cũng không thanh toán tiền thuê nhà cho ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/3/2022; hủy hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 20/3/2022; chấm dứt hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C giữa ông T với bà T4 và yêu cầu bà T4 trả lại số tiền cọc đã nhận 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) và không yêu cầu phạt cọc.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O, người đại diện hợp pháp là ông Phan Phúc Đ và ông Mai Trung T3 trình bày:*

Đầu tháng 03/2022, do cần tiền đáo hạn ngân hàng, vợ chồng ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O có vay của ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng). Mục đích vay tiền để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với số vào sổ cấp GCN: CS16479 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2020, cập nhật biến động sang tên bà Trương Thái Hoàng O ngày 26/01/2021. Sau khi giải chấp, ông T1 và bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng bên người nhận chuyển nhượng không thực hiện việc thanh toán tiền theo thỏa thuận trước đó, nên ông T1, bà O không có tiền trả cho ông Lâm

Ngô Thanh T. Do không có tiền để trả lại cho ông T, nên ông T đã gây áp lực buộc bà Lê Thị Ngọc P và bà Nguyễn Thị Phương T4 (là mẹ và chị gái của ông T1) phải ký kết nhiều giấy tờ liên quan đến các thửa đất số 334; 335 tờ bản đồ số 48 tọa lạc phường Tân Bình, thành phố D1, tỉnh Bình Dương mà bà P, bà T4 đứng tên để đảm bảo cho khoản vay 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) của ông T1, bà O. Cụ thể: Ký 02 hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối thửa đất số 334, 335 tờ bản đồ số 48 tại khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương, 02 hợp đồng thuê nhà và 02 hợp đồng ủy quyền với thửa đất hai thửa đất nêu trên. Đối với số tiền vay 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) ông T1 và bà O có thanh toán cho ông T hơn 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) tiền lãi, trong đó: 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) chuyển khoản, còn hơn 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) đưa tiền mặt nhưng không có biên nhận. Đối với tiền lãi đã thanh toán, ông T1 và bà O không yêu cầu gì trong vụ án này vì số tiền lãi ông, bà trả cho ông T đúng theo lãi suất của Ngân hàng.

Nay, ông Lâm Ngô Thanh T yêu cầu Tòa án buộc ông T1 và bà O trả số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) và không tính lãi; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/3/2022, hủy hợp đồng cho thuê nhà kỳ ngày 20/3/2022 và chấm dứt hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Nguyễn Thị Phương T4; hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/3/2022; hủy hợp đồng cho thuê nhà kỳ ngày 20/3/2022 và chấm dứt hợp đồng ủy quyền ký ngày 19/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Lê Thị Ngọc P thì ông T1 và bà O đồng ý. Đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Ngọc P trả số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng); buộc bà Nguyễn Thị Phương T4 trả số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) thì ông T1 và bà O không đồng ý, vì thực tế bà P, bà T4 không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T. Việc bà P, bà T4 ký kết hợp đồng đặt cọc, ký hợp đồng thuê nhà, ký hợp đồng ủy quyền chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của ông T1 và bà O.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T4 trình bày:*

Bà T4 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48, tọa lạc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương. Bà T4 là chị gái của ông Nguyễn Thành T1. Bà có nghe vợ chồng ông T1, bà O vay của ông T số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) nhưng không có tiền trả nên ông T gây áp lực yêu cầu bà T4 ký vào hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất do bà T4 đứng tên để đảm bảo khoản vay cho ông T1, bà O. Bà không nhớ rõ ngày (khoảng ngày 14/3/2022) tại quán cà phê Sala thuộc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương. Tại đây bà T4 và ông T có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với nội dung: Bà T4 chuyển nhượng cho ông

T phần đất diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48, tọa lạc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà 01 trệt 01 lầu do bà T4 đứng tên, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000đ (ba tỷ hai trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), số tiền còn lại sẽ được giao trong vòng 07 ngày, sau khi hai bên ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tức là ngày 19/3/2022. Hợp đồng đặt cọc do ông T1 cung cấp và ghi thông tin, bà T4 có đọc và ký tên trên giấy đặt cọc này. Ngoài ra bà còn ghi “tôi đã nhận đủ số tiền trên” nhưng thực tế bà không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T vì khi ký hợp đồng đặt cọc ông T nói việc ký hợp đồng đặt cọc trên chỉ để đảm bảo cho khoản vay cho ông T1, bà O. Tại buổi ký hợp đồng đặt cọc ngoài ông T, bà T4 còn có ông T1. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T1 vẫn không có tiền trả cho ông T nên ông T đến nhà yêu cầu bà T4 ký hợp đồng ủy quyền vào ngày 17/3/2022 và hợp đồng thuê nhà vào ngày 20/3/2022. Kể từ khi ký hợp đồng thuê nhà đến nay bà T4 vẫn quản lý, sử dụng phần nhà đất trên và cũng không có việc bà T4 đóng tiền nhà cho ông T. Thực chất hợp đồng thuê nhà và hợp đồng ủy quyền bà đã ký chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa ông T1, bà O với ông T. Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản cá nhân của riêng bà T4 trước khi kết hôn. Ngoài ra, quyền sử dụng đất trên bà T4 vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng VIB - Chi nhánh Thủ Đức cho đến nay.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/3/2022; hủy hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 20/3/2022 và hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 17/3/2022 đã ký tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà T4 thì bà đồng ý. Riêng đối với yêu cầu buộc bà trả lại số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) đã nhận cọc thì bà T4 không đồng ý vì thực tế bà T4 không nhận bất cứ số tiền nào từ ông T.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2022, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Ngọc P, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc P là ông Trần Văn N trình bày:*

Bà được biết vợ chồng con bà là ông T1 bà O có vay của ông T tiền để giải chấp quyền sử dụng đất mà ông T1, bà O đang thế chấp tại ngân hàng VIB Thanh Đa – Bình Thạnh. Sau khi tất toán xong ở Ngân hàng, ông T1 bà O chuyển nhượng đất cho người khác nhưng người nhận chuyển nhượng không trả tiền cho ông T1, bà O nên ông T1, bà O không có tiền trả cho ông T. Vì vậy ông T yêu cầu bà ký vào hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48, tọa lạc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương để đảm bảo khoản vay cho ông T1, bà O. Ngày 12/3/2022 tại quán cà phê Sala bà P và ông T có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với nội dung: Bà P chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48 tọa lạc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương, diện tích chuyển nhượng 100m<sup>2</sup>, trên đất có nhà 01 trệt 01 lầu với giá chuyển nhượng 3.200.000.000đ (ba tỷ hai trăm triệu

đồng), đặt cọc 3.100.000.000đ, số tiền còn lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán trong vòng 07 ngày sau khi hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/3/2022. Mẫu hợp đồng là do bà P cung cấp, thông tin trong hợp đồng là do ông T1 viết sau đó bà P có đọc lại, ký ghi họ tên và ghi “đã nhận đủ số tiền cọc”. Tuy nhiên, thực tế bà không có nhận bất cứ khoản tiền cọc nào từ ông T. Tại buổi ký hợp đồng đặt cọc ngoài ông T1, ông T, bà P còn có ông Nguyễn Hiếu Nghĩa là người làm chứng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 bà ký tiếp hợp đồng ủy quyền cho ông T đối với thửa đất nêu trên và ngày 20/3/2022 tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với ông T. Việc bà ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng ủy quyền nêu trên chỉ để đảm bảo khoản vay cho ông T1, bà O và không có việc bà đã bàn giao nhà cho ông T quản lý, sử dụng. Quyền sử dụng đất nêu trên là của cá nhân bà, hiện vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng VIB chi nhánh Thủ Đức cho đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 12/3/2022; hủy hợp đồng cho thuê nhà ký ngày 20/3/2022; chấm dứt hợp đồng ủy quyền ký ngày 19/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà P thì bà P đồng ý. Đối với yêu cầu buộc bà P trả số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) đã nhận cọc thì bà P không đồng ý.

*\* Tại văn bản ngày 05/9/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C do bà Trần Thị H1 đại diện trình bày:*

Ngày 17/3/2022 Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C có chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Phương T4 và ông Lâm Ngô Thanh T, số công chứng 03088. Ngày 19/3/2022 Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C có chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Ngọc P và ông Lâm Ngô Thanh T, số công chứng 003148. Cả hai hợp đồng công chứng này được tiếp nhận, thụ lý và công chứng theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật công chứng, Luật hôn nhân và gia đình và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các bên đều đã đọc lại hợp đồng, hiểu rõ và tự nguyện ký tên vào hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo đúng quy định của pháp luật. Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận các hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục. Vì vậy, hợp đồng ủy quyền trên là đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong tất cả quá trình tố tụng của vụ án, kể cả khi hòa giải, đối chất, tiếp cận công khai chứng cứ, xét xử.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2022, người làm chứng Nguyễn Hiếu Nghĩa trình bày:*

Ông Nghĩa và ông T là anh em đồng nghiệp và cũng là bạn bè thân thiết với nhau. Đầu tháng 03/2022 Thuận có trình bày với ông Nghĩa việc muốn làm thêm về bất động sản để kiếm thêm thu nhập. Ông T có đề xuất mượn ông Nghĩa một

số tiền để đầu tư. Ngày 09/3/2022 ông Nghĩa có cho ông T mượn số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng), thời hạn vay 15 ngày, việc mượn tiền được thể hiện qua giấy mượn tiền đề ngày 09/3/2022, mục đích vay để mua đất của bà P. Thực hiện theo giấy mượn tiền sau khi hai bên ký kết ông Nghĩa đã bàn giao đủ số tiền cho ông T mượn, việc giao nhận tiền bằng tiền mặt. Do sợ bị ông T lừa nên ngày 12/3/2022 ông Nghĩa có đi theo ông T xem việc ông T mượn tiền có sử dụng đúng mục đích không. Ngày 12/3/2022 tại quán cà phê Sala, ông có chứng kiến việc ông T ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P. Ông Nghĩa không nhớ ai là người cung cấp hợp đồng, cũng như điện thông tin của hợp đồng. Ông Nghĩa chỉ chứng kiến sau khi hai bên ký kết, lăn tay, ông T giao cho bà P 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) tiền mặt, sau đó, ông có ký bên người làm chứng.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D1:* Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C, người làm chứng ông Nguyễn Hiếu Nghĩa có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là đúng quy định. Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C và người làm chứng ông Nguyễn Hiếu N đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Quá trình tố tụng Tòa án xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định giao dịch dân sự giữa ông T, bà T4, bà P ký kết là hợp đồng đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Ngoài ra, các quan hệ pháp luật khác không thay đổi.

[2] Về tư cách tố tụng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Ngọc P và bà Nguyễn Thị Phương T4 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ vào các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tố tụng của bà P và bà T4 là bị đơn trong vụ án.



[2.2] Tòa án đưa bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Tuy nhiên, sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn ông T xác định trong các giao dịch vay tài sản, ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng ủy quyền giữa các đương sự, bà Trang không tham gia và không chứng kiến nên Hội đồng xét xử không đưa bà Trang vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.3] Quá trình tố tụng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hủy Hợp đồng đặt cọc, hủy Hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông T với bà T4, giữa ông T với bà P. Vì vậy, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng Q nên Hội đồng xét xử không đưa Ngân hàng Q vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông Lâm Ngô Thanh T và ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O:

Ngày 11/3/2022 ông T1 và bà O có vay của ông T số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng). Quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông T1 và bà O đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã vay là 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng). Nguyên đơn cũng đồng ý nhận lại số tiền vay và không yêu cầu tính lãi. Xét, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2] Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Lê Thị Ngọc P:

Ngày 12/3/2022 tại quán cà phê Sala thuộc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương giữa ông Lâm Ngô Thanh T và bà Lê Thị Ngọc P ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà Pg chuyển nhượng cho ông Lâm Ngô Thanh T thửa đất số 335, tờ bản đồ số 48, diện tích chuyển nhượng 100m<sup>2</sup>, ngang 05m, dài 20m, trên đất có nhà 01 trệt 01 lầu (chưa hoàn công) tọa lạc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0033463, số vào sổ cấp GCN: CS16134 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2020 cho bà Lê Thị Ngọc P; giá chuyển nhượng 3.200.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng); số tiền đặt cọc ngày 12/3/2022 là 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng); ngày 19/3/2022 các bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông T sẽ giao số tiền còn lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho bà P. Mẫu hợp đồng đặt cọc trên do bà P cung cấp, các thông tin ghi trong hợp đồng do ông Nguyễn Thành T1 viết. Khi ký hợp đồng ngoài ông T, bà P, ông T1 (con bà P) còn có ông Nguyễn Hiếu N chứng kiến. Việc ký hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên, không bị ép buộc, lừa dối. Mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất ngày 12 tháng 3 năm 2022 giữa bà P và ông T phát sinh hiệu lực đối với các bên. Bà P cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay của ông T1, bà O. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu bà P cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng bà P không cung cấp được. Do đó, bà P cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông T1 và bà O là không có căn cứ.

Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận “*giá chuyển nhượng 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu đồng), lần 1: Ngày 12/3/2022 số tiền 3.100.000.000VND, lần 2: Ngày 19/3/2022 số tiền 100.000.000VND....Trong vòng 07 ngày, kể từ ngày 12/3/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là: 100.000.000 VND (một trăm triệu đồng)*”. Bà P thừa nhận đã ký, lấn tay, kèm chữ ký bà P còn ghi rõ “*đã nhận đủ số tiền cọc*” và xác định nếu ghi “*Đã đủ nhận đủ số tiền cọc*” tức là nhận 3.100.000 (ba tỷ một trăm triệu) đồng. Do đó, có căn cứ xác định bà P đã nhận số tiền cọc là 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng).

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022 các bên thỏa thuận “*Trong vòng 07 ngày kể từ ngày 12/3/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 100.000.000 VND (một trăm triệu đồng).....Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải chấp nhận bồi thường gấp 02 lần mà số tiền bên B đã đặt cọc.....*”. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận thì ngày 19/3/2022 bà P phải hoàn tất các thủ tục để ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, tuy nhiên đến ngày 19/3/2022 bà P vẫn chưa thực hiện. Như vậy, bà P đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 12/3/2022 và yêu cầu bà P thanh toán 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) đặt cọc là có cơ sở.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà P cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 12/3/2022 giữa ông T với bà P. Xét, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Nguyễn Thị Phương T4: Tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà T4 và ông T cũng thỏa thuận ngày 12/3/2022 đặt cọc 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) để chuyển nhượng thửa đất số 334, tờ bản đồ số 48 diện tích 100m<sup>2</sup>, ngang 05m, dài 20m, trên đất có nhà 01 trệt 01 lầu

tọa lạc khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0055589, số vào sổ cấp GCN: CS15279 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Phương T4, còn 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ngày 19/3/2022 hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T sẽ giao cho bà T4. Đến ngày 19/3/2022 các bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông T sẽ giao số tiền còn lại 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho bà T4. Bà T4 thừa nhận bà có ký hợp đồng đặt cọc trên nhưng ngày ký hợp đồng là ngày 14/3/2022 và việc ký hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông T1, bà O nên không có việc giao nhận tiền giữa các bên. Như vậy, việc ký hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của các bên, không bị ép buộc, lừa dối. Mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12 tháng 3 năm 2022 giữa bà T4 và ông T phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Bà T4 cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông T1 và bà O và được ký kết ngày 14/3/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại bà T4 không đưa ra được chứng cứ chứng minh thời gian ký hợp đồng đặt cọc, mục đích của việc ký hợp đồng đặt cọc giữa các bên như bà đã trình bày. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án bà T4 xác định tại thời điểm ký hợp đồng bà tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, bà đã đọc, ký tên, điểm chỉ, lăn tay và ghi vào phần cuối của hợp đồng đặt cọc “*Tôi đã nhận đủ số tiền trên*” và xác định nêu ghi “*Tôi đã nhận đủ số tiền trên*” tức là nhận số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng). Do đó, có căn cứ xác định bà T4 có thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T và đã nhận đủ số tiền cọc là 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng).

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận “*trong vòng 07 ngày kể từ ngày 12/3/2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 100.000.000 VND (một trăm triệu đồng).....Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải chấp nhận bồi thường gấp 02 lần mà số tiền bên B đã đặt cọc.....*”. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 bà T4 phải hoàn tất các thủ tục và ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T, tuy nhiên đến ngày 19/3/2022 bà T4 vẫn chưa thực hiện. Như vậy, bà T4 đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông T yêu cầu hủy

hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 12/3/2022 và yêu cầu bà T4 thanh toán 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng) đặt cọc là có cơ sở.

Quá trình tố tụng, bà T4 cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đã ký theo yêu cầu của nguyên đơn. Xét, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.4] Đối với hợp đồng thuê nhà: Ngày 20/3/2022 ông T và bà P có ký hợp đồng cho thuê nhà với nội dung: “ông T cho bà P thuê căn nhà số 26 tại khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích sử dụng chính 200m<sup>2</sup>, tổng diện tích đất 100m<sup>2</sup>, thời hạn thuê nhà hàng tháng năm đầu 12.000.000đ/tháng”. Cùng ngày ông T và bà T4 cũng ký hợp đồng cho thuê nhà với nội dung ông T cho bà T4 thuê căn nhà số 24 tại khu phố Ph, phường B2, thành phố D1, tỉnh Bình Dương với giá thuê, diện tích thuê như đã ký với bà P. Tại thời điểm ký hai hợp đồng cho thuê nhà giữa ông T với bà T4, giữa ông T với bà P thì tài sản ông T cho thuê chưa được chuyển quyền sở hữu cho ông T, vì vậy hợp đồng cho thuê nhà chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự. Do đó, 02 hợp đồng cho thuê nhà ngày 20/3/2022 được ký kết giữa ông T với bà T4, giữa ông T với bà P là vô hiệu. Nên đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng cho thuê nhà của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do giữa các đương sự chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các hợp đồng thuê trên thực tế. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên hủy hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.5] Đối với hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Lê Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị Phương T4: Ông T, bà T4 và bà P thống nhất: Ngày 17/3/2022 Thuận và bà T4 có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 003088, quyền số 03/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C. Ngày 19/3/2022 ông T và bà P có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng số 003148, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C. Theo văn bản trả lời của đại diện Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C thì công chứng viên đã thực hiện việc chứng nhận các hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục. Tại thời điểm ký các hợp đồng ủy quyền nêu trên các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của các hợp đồng ủy quyền trên không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông T với bà T4, giữa ông T với bà P phát sinh hiệu lực. Quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa các đương sự đồng ý chấm dứt 02 hợp đồng ủy quyền được công chứng số 003088, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2022 và hợp đồng ủy quyền số 003148, quyền số 03/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C. Xét, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do các đương sự đều xác định các hợp đồng ủy quyền chưa phát sinh quyền

và nghĩa vụ nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết hậu quả khi chấm dứt các hợp đồng ủy quyền.

[4] Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T với ông Trung, bà O về tranh chấp hợp đồng vay tài sản; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà P, giữa ông T với bà T4; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà P, giữa ông T với bà T4; không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng cho thuê nhà giữa ông T với bà P, giữa ông T với bà T4.

[5] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử và đúng quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 147, 227, 228, 229, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131; 328, 357, 422; 425; 463, 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Công nhận thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Lâm Ngô Thanh T với bị đơn ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O: Ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O có trách nhiệm trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền vay 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng).

2. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 003148, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C đã ký ngày 19/3/2022 giữa ông Lâm Ngô Thanh T và bà Lê Thị Ngọc P.

3. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 003088, quyển số 03/2022 TP/CC- SCC/HĐGD, tại Văn phòng công chứng Phan Thị Kim C đã ký ngày 17/3/2022 giữa ông Lâm Ngô Thanh T và bà Nguyễn Thị Phương T4.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Ngô Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Lê Thị Ngọc P.

- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/3/2022.

- Buộc bà Lê Thị Ngọc P trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Ngô Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T4.

- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/3/2022.

- Buộc bà Nguyễn Thị Phương T4 trả cho ông Lâm Ngô Thanh T số tiền 3.100.000.000đ (ba tỷ một trăm triệu đồng).

6. Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ngày 20/3/2022 giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Lê Thị Ngọc P vô hiệu.

7. Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà ngày 20/3/2022 giữa ông Lâm Ngô Thanh T với bà Nguyễn Thị Phương T4 vô hiệu.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Ngọc P phải chịu 94.300.000đ (chín mươi tư triệu ba trăm nghìn đồng), trong đó: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 94.000.000đ (chín mươi tư triệu đồng) án phí có giá ngạch.

- Bà Nguyễn Thị Phương T4 phải chịu 94.300.000đ (chín mươi tư triệu ba trăm nghìn đồng), trong đó: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 94.000.000đ (chín mươi tư triệu đồng) án phí có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Thành T1 và bà Trương Thái Hoàng O phải chịu 94.000.000đ (chín mươi tư triệu đồng) án phí có giá ngạch.

- Ông Lâm Ngô Thanh T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo các liên lai thu tiền số 0003945 ngày 07/6/2022; số 0004015 ngày 24/6/2022; số 0004016 ngày 24/6/2022 và biên lai thu tiền số 0004154 ngày 17/8/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố D1. Trả lại cho ông Lâm Ngô Thanh T 48.220.000đ (bốn mươi tám triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

10. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

11. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Bình Dương;
- VKSND thành phố D1;
- Chi cục THADS thành phố D1;
- Dương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

**Nguyễn Thị Thương**