

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 52/2025/DS-PT
Ngày 20/01/2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 401/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2025/QĐ-PT, ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Chí T, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; chỗ ở: số C khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trương Mộng T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1972; địa chỉ: số C, tổ F, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1/ Ông Phạm Văn S, sinh năm 1982; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1992; địa chỉ: số F, đường C, Khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Quốc B, sinh 1982; địa chỉ: số F, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: cầu R, hẻm B, tổ A, khu A, ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2024); có mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1991; địa chỉ: số C khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4/ Văn phòng C1; địa chỉ: số D Quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5/ Bà Ngô Thị T4, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ F, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Chí T trình bày: Ngày 23/7/2023, ông T và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Tài sản đặt cọc Bên A đồng ý bán cho bên B nhà, đất (thửa đất 1378, tờ bản đồ số E3.1) tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; giấy chứng nhận QSH-QSD đất số BO260701; giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng; bên B đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 23/7/2023 đến ngày 23/9/2023. Hợp đồng có chủ đất là ông T2 ký tên người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã thanh toán cho bà T1 số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng còn lại ông T sẽ thực hiện thanh toán sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Bên nào vi phạm thỏa thuận đặt cọc thì bị phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 01/8/2023, bà T1 yêu cầu ông T giao thêm số tiền 50.000.000 đồng để bà T1 làm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất. Ông T đã nhiều lần liên hệ, tìm gặp bà T1 để ký hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất nhưng bà T1 từ chối, tránh né, không thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 23/7/2023 giữa ông T với bà T1.
- Buộc bà T1 hoàn trả lại cho ông T số tiền cọc 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).
- Buộc bà T1 hoàn trả 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) mà ông T đã giao cho bà T1 ngày 01/8/2023.

Tại phiên tòa ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Theo đó ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/7/2023 giữa ông T với bà T1 bị vô hiệu và buộc bà T1 phải trả cho ông T số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) (trong đó đặt cọc 300.000.000 đồng và 50.000.000 đồng là tiền giao cho bà T1 để chuyển mục đích sử

dụng đất). Ông T không yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2024 và biên bản làm việc ngày 09/5/2024 bị đơn bà Trương Mộng T1 trình bày:* Ngày 29/6/2023, bà T1 với ông T2 ký Giấy đặt cọc (thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1) tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/01/2011. Giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T1 giao cho ông T2 số tiền cọc 320.000.000 đồng. Một thời gian sau bà T1 giao thêm cho ông T2 số tiền cọc 20.000.000 đồng. Như vậy, số tiền cọc bà T1 đã giao cho ông T2 340.000.000 đồng. Sau này, do diện tích đất thực tế chuyển nhượng ít hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trên thực tế ông T2 đã bán một phần đất cho người khác (hiện nay đang ở trên đất) diện tích còn lại chỉ khoảng hơn 100m² nên ông T2 giảm cho bà T1 số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Sau khi nhận đặt cọc đất từ ông T2 thì bà T1 có nhu cầu bán lại cho ông T nên ngày 23/7/2023 bà T1 và ông T ký hợp đồng đặt cọc. Bà T1 sẽ đứng ra hoàn tất hồ sơ để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T theo quy định của pháp luật. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì bà T1 chưa ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2, ông T2 vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì bà T1 có báo cho ông T2 biết và ông T2 đã ký tên vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Giá chuyển nhượng cho ông T 1.300.000.000 đồng, bà T1 đã nhận cọc của ông T số tiền 300.000.000 đồng (nhận tiền mặt trực tiếp từ ông T). Sau đó nhận thêm của ông T số tiền 50.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển mục đích lên đất thổ cư. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 23/7/2023 đến ngày 23/9/2023. Toàn bộ tài sản đất và nhà hiện nay ông T2 đang là người quản lý, sử dụng. Đến ngày 23/9/2023 bà T1 vẫn chưa làm xong thủ tục để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không ký hợp đồng với ông T được. Bà T1 và ông T2 ký hợp đồng đặt cọc với nhau trước, bà T1 chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm đầy đủ thủ tục để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp nên cùng ngày ông T2 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông S để ông S đứng ra làm thủ tục giùm. Do bà T1 không có thời gian đi làm hồ sơ nên bà T1 trực tiếp nhờ ông S đứng tên ký hợp đồng ủy quyền để hoàn thành thủ tục cần thiết giúp bà T1. Sau khi nhận ủy quyền thì ông S không thực hiện giao dịch nào liên quan đến thửa đất, ông S cũng chưa làm xong thủ tục để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, đến khoảng tháng 8/2023 ông S ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông T3 do bà T1 chỉ định cho ông S, hai bên lập giấy ủy quyền tại Văn phòng C1. Trong thời gian từ ngày 23/7/2023 đến 23/9/2023 bà T1 không hoàn thiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T một phần do đất không có thổ cư, một phần do ông T2 đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho người khác họ đã xây nhà ở trên đất nên không thể tiến hành đo đạc trích lục hồ sơ để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì bà T1 biết nên bà T1 mới báo với ông T và nhận thêm của ông T số tiền 50.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng với ông T thì bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T1 đồng ý hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 23/7/2023 giữa bà và ông T vô hiệu. Bà T1 đồng ý trả lại cho ông T số tiền 350.000.000 đồng. Bà T1 không đồng ý phạt cọc như yêu cầu của ông T. Đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và ông T2 ngày 29/6/2023 thì bà T1 vẫn mong muốn tiếp tục giao dịch với ông T2. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T3 đang giữ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Ngô Văn T2 trình bày:* Ngày 29/6/2023, ông T2 và bà T1 ký Giấy đặt cọc thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/01/2011. Giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T1 đã giao đủ cho ông T2 số tiền 320.000.000 đồng. Một thời gian sau bà T1 giao thêm cho ông T2 số tiền cọc 20.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 một thời gian sau bà T1 nói sổ đất của ông T2 đang chờ trích lục và chuyển mục đích thổ cư. Bà T1 muốn bán lại cho ông T vì vậy ngày 23/7/2023 khi bà T1 và ông T ký hợp đồng đặt cọc thì ông T2 đã ký tên vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Giữa ông T2 và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2023; bà T1 chưa ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2. Toàn bộ tài sản vẫn đứng tên của ông T2 và do ông T2 quản lý, sử dụng. Khi bà T1 ký hợp đồng với ông T thì ông T2 có nói với bà T1 đất vẫn là của ông T2 không đi bán lung tung nhưng bà T1 bảo ông T2 ký với tư cách làm chứng để bà T1 chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T, biết ông T là người muốn mua thửa đất nên ông T2 mới ký tên làm chứng. Ông T2 không có nghĩa vụ trong giao dịch đặt cọc giữa ông T và bà T1. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 thì ông T2 đã đến Văn phòng C1 để ký giấy ủy quyền cho bà T1 thay ông T2 làm thủ tục trích lục và lên thổ cư để hai bên đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T2 đến Văn phòng công chứng thì người đứng tên ký hợp đồng với ông T2 là ông S, ông T2 không biết ông S là ai, chỉ thấy ông S đi cùng bà T1. Bà T1 bảo ông T2 ký với ông S để ông S làm thủ tục trích lục và lên thổ cư thì ông T2 đồng ý ký tên vào hợp đồng ủy quyền. Sau này việc ông S tự ý ký hợp đồng ủy quyền cho ông T3 thì ông T2 không biết. Từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay bà T1 và ông S không làm được bất kỳ thủ tục nào để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Toàn bộ tài sản đến nay ông T2 vẫn là người quản lý, sử dụng.

Ông Ngô Văn T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hủy giấy nhận cọc ngày 29/6/2023 giữa ông T2 với bà T1. Do bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông T2 không có trách nhiệm hoàn trả cho bà T1 số tiền cọc 320.000.000 đồng.

+ Buộc bà T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 260701, sổ vào sổ cấp GCN: CH01510 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 04/01/2011 cho ông T2.

+ Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T2 với ông S ký ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C1, số công chứng 1584, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 2188, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông T2 do người đại diện ủy quyền là ông S ký với ông T3 ngày 22/8/2023 tại Văn phòng C1.

Tại phiên tòa ông T2 thay đổi yêu cầu độc lập. Theo đó ông T2 yêu cầu:

+ Tuyên hợp đồng đặt cọc theo giấy nhận cọc ngày 29/6/2023 giữa ông T2 với bà T1 vô hiệu và ông T2 đồng ý trả lại cho bà T1 số tiền 340.000.000 đồng.

+ Tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông T2 với ông S ký ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C1, số công chứng 1584, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 2188, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông T2 do người đại diện ủy quyền là ông S ký với ông T3 ngày 22/8/2023 tại Văn phòng C1.

+ Do ông T3 là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T2 yêu cầu ông T3 phải có trách nhiệm trả lại cho ông T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 260701, sổ vào sổ cấp GCN: CH01510 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 04/01/2011.

- *Tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 trình bày:* Xuất phát từ khoản vay 1.000.000.000 đồng giữa ông T3 và bà T1 nên bà T1 cho ông T3 biết bà T1 sẽ ủy quyền toàn phần cho ông T3 thừa đất số 1378 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương để cân trừ số tiền nợ. Ngày 22/8/2023, khi ông T3 đến Văn phòng C1 thì thấy ông Phạm Văn S là người ủy quyền của ông T2 đứng ra ký ủy quyền lại cho ông T3; thủ tục ủy quyền là hợp pháp nên ông T3 đã ký hợp đồng ủy quyền với ông S thì ông T3 đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01510 do Ủy ban nhân dân thành phố D cấp ngày 04/01/2011. Việc bà T1 mới chỉ dừng lại bởi giao dịch hợp đồng đặt cọc với ông T2 khi ông T3 ký hợp đồng ủy quyền thì bà T1 không cho ông T3 biết. Bản chất hợp đồng ủy quyền ông T3 ký với ông S là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 1378 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông T3 có đến nhà gặp ông T2 thì mới biết ông T2 chưa bán đất cho bà T1 mà chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc với bà T1. Trong vụ án này ông T3 mong muốn các bên rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập để ông T3 hoàn tất các thủ tục cần thiết đưa thừa đất ra giao dịch dân sự hợp pháp mới có nguồn tiền giải quyết cho các bên. Ông T3 không có yêu cầu độc lập, trường hợp việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T3 thì ông T3 và bà T1 tự thỏa thuận giải quyết với nhau nếu không thỏa thuận được thì ông T3 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2024 ông Phạm Văn S trình bày:* Ông S làm môi giới mua bán nhà đất nên có quen biết với bà T1. Bà T1 cho ông S xem hợp đồng đặt cọc của bà T1 với ông T2 đối với thừa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thời điểm bà T1 và ông T2 ký hợp đồng đặt cọc thì ông S không chứng kiến. Bà T1 và ông T2 cho biết sổ đất của ông T2

không đủ điều kiện để trích lục bản vẽ để ký hợp đồng chuyển nhượng vì ông T2 đang xây dựng nhà lán hành lang đường bộ, nhà xây trên đất nông nghiệp. Để chuyển nhượng được thì ông T2 phải tháo dỡ phần xây dựng lán chiếm và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Vì thế ông S mới nhận làm thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà T1 và ông T2 bằng cách là ông T2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông. Theo hợp đồng ủy quyền số 1584, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C1. Việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Theo nội dung hợp đồng ủy quyền đã ký thì ông S được thực hiện tất cả các quyền được quy định tại Điều 1. Theo đó ông S được ủy quyền lại cho người thứ ba. Nội dung và phạm vi ủy quyền rất nhiều nhưng thực tế ông S chỉ nhận làm thủ tục đo đạc, chuyển mục đích sử dụng đất để hai bên đủ điều kiện đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 vay của ông S số tiền 600.000.000 đồng để đủ tiền trả tiền mua bán đất cho ông T2 nên ông S đã cho vay. Khi ông S đi làm thủ tục thì cơ quan có thẩm quyền cho biết nhà ông T2 đang xây lán chiếm mà chưa tháo dỡ nên không thể đo đạc để có bản trích lục được nhưng ông T2 không chịu tháo dỡ, di dời tài sản nên ông S không làm giấy tờ, trả toàn bộ hồ sơ lại cho bà T1. Đồng thời ông S báo cho ông T2 biết để ông T2 và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nữa thì ông T2 nói với ông S là: *“Tôi đã mua bán với bà T1 rồi thì tôi chỉ làm việc với bà T1, còn bà T1 có bán cho ông thì tự ông làm việc với bà T1”*. Vì vậy, ông T2 không làm việc với ông S. Như vậy, sau khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2023 với ông T2 thì ông S chưa thực hiện được phạm vi ủy quyền nào. Đến khoảng tháng 8/2023 thì bà T1 bảo ông S đến Văn phòng công chứng để ký lại hợp đồng cho người khác đi làm thủ tục cho bà T1, người này do bà T1 tìm đến, ông S không quen biết. Vì vậy, ngày 22/8/2023 ông S đến Văn phòng C1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông T3 (theo hợp đồng ủy quyền số 2188, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD). Sau đó bà T1 thanh toán cho ông S số tiền vay 600.000.000 đồng. Ông S không biết giữa bà T1 và ông T3 có thực hiện giao dịch gì với nhau liên quan đến thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương hay không. Ông S xác định giữa ông S và bà T1 không có bất kỳ giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng hoặc giao dịch khác liên quan đến thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông S và ông T2 ký hợp đồng ủy quyền thì ông S giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/01/2011. Sau khi ông S ký hợp đồng ủy quyền với ông T3 vào ngày 22/8/2023 thì ông S đã bàn giao toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/01/2011 cho bà T1 tự xử lý. Vì vậy ông S không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông S không có ý kiến.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông T2:

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và ông T2 thì ông S đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 01510 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/01/2011 thì ông S đã giao cho bà T1 tự xử lý nên ông S đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

- Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông T2 với ông S ký ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C1, số công chứng 1584, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông S đồng ý yêu cầu của ông T2 về việc hủy hợp đồng ủy quyền.

Trường hợp ông T2 yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 2188, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do ông S đại diện ủy quyền của ông T2 để ký với ông T3 ngày 22/8/2023 tại Văn phòng C1 thì ông S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y* thông nhất ý kiến của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:* Văn phòng C1 đã thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông T2 với ông S ký ngày 29/6/2023, số công chứng 1584, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng ủy quyền số 2188, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2023 đúng trình tự, thủ tục, không vi phạm pháp luật. Vì vậy, ông Ngô Văn T2 yêu cầu hủy hai hợp đồng ủy quyền này thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T4 trình bày:* Khoảng năm 2021, bà T4 nhận chuyển nhượng của ông T2 một phần diện tích đất 37,7m² (thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1) tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Việc mua bán hai bên lập hợp đồng giấy tay và có đến Văn phòng T6 để lập Vi bằng. Bà T4 đã giao đủ tiền và nhận tài sản ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Trên phần đất bà T4 mua có sẵn phần nhà của ông T2. Bà T4 không biết việc ông T2 ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà T1, ký hợp đồng ủy quyền với ông S và ông T3. Trong vụ án này bà T4 không có yêu cầu độc lập. Bà T4 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2024/DS - ST ngày 17/6/2024 Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Trương Mộng T1 với ông Võ Chí T theo hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 23/7/2023 bị vô hiệu.

Buộc bà Trương Mộng T1 phải có trách nhiệm trả cho ông Võ Chí T tổng số tiền đã nhận 350.000.000 đồng (*ba trăm năm mươi triệu đồng*), trong đó số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) và số tiền ông T giao ngày 01/8/2023 để bà T1 chuyển mục đích sử dụng đất 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngô Văn T2 với bà Trương Mộng T1 theo Giấy đặt cọc ngày 29/6/2023 bị vô hiệu.

Buộc ông Ngô Văn T2 phải trả cho bà Trương Mộng T1 số tiền đã nhận 340.000.000 đồng (*ba trăm bốn mươi triệu đồng*).

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

Chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngô Văn T2 với ông Phạm Văn S theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 1584, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2023 tại Văn phòng C1.

Chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngô Văn T2 do người nhận ủy quyền là ông Phạm Văn S ký kết với ông Nguyễn Thanh T3 theo hợp đồng ủy quyền số 2188, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2023 tại Văn phòng C1.

Buộc ông Nguyễn Thanh T3 phải trả cho ông Ngô Văn T2 một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 260701, số vào sổ cấp GCN: CH01510 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/01/2011 cho ông Ngô Văn T2.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và án phí dân sự cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3 nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, bà Ngô Thị T4, ông Phạm Văn S và Nguyễn Thị Y có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 23/7/2023 giữa ông T và bà T1 có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1378, tờ bản đồ số E3.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ông T và bà T1 ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất do ông T2 đứng tên, vì trước đó ngày 29/6/2023 bà T1 đặt cọc cho ông T2 để nhận chuyển nhượng đất của ông T2. Trước khi đặt cọc ông T đã được bà T1 cho biết rõ về việc

này. Đồng thời quá trình sử dụng đất ông T2 đã chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích khoảng 37,7m² cho bà T4. Như vậy, bà T1 và ông T biết rõ thửa đất của ông T2 chưa làm thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy, ông T và bà T1 buộc phải biết việc chuyển nhượng giữa bà T1 và ông T không thể thực hiện được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông T2 nên hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 với ông T lập ngày 23/7/2023 bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Khi hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Bà T1 đã nhận của ông T số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và ngày 01/8/2023 ông T giao thêm cho bà T1 số tiền 50.000.000 đồng để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất. Bà T1 thừa nhận đã nhận của ông T tổng số tiền 350.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho ông T nên yêu cầu của ông T có căn cứ chấp nhận.

Xem xét hợp đồng đặt cọc giữa ông T2 với bà T1: Ngày 29/6/2023 ông T2 và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc để sang nhượng thửa đất số 1378, tờ bản đồ số E3.1, diện tích 180,9m² với giá 1.300.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 320.000.000 đồng. Bà T1 chịu trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để hai bên đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy: ông T2 được cấp quyền sử dụng đất diện tích 180,9m² nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng ông T2 đã chuyển nhượng cho bà T4 diện tích khoảng 37,7m², việc chuyển nhượng bằng hợp đồng giấy tay (chỉ lập vi bằng xác nhận việc giao nhận tiền), không công chứng chứng thực và chưa thực hiện tách thửa cho bà T4 nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc toàn bộ diện tích đất cho bà T1 là không đúng pháp luật, ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của bà T4. Hơn nữa, diện tích đất ông T2 chuyển nhượng cho bà T4 rất nhỏ không đủ điều kiện để tách thửa. Bà T1 biết thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà T1 và ông T2 không thể thực hiện được nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, giao dịch đặt cọc giữa ông T2 và bà T1 là trái pháp luật, không thể thực hiện được theo quy định của pháp luật nên bị vô hiệu ngay từ khi giao kết theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự. Do đó, có căn cứ tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông T2 và bà T1. Vì vậy, bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như cũng như ở phần trên. Ông T2 thừa nhận bà T1 đặt cọc số tiền 340.000.000 đồng và đồng ý trả nên ghi nhận ý chí tự nguyện của ông T2.

Xem xét về hợp đồng ủy quyền: Ngày 29/6/2023, ông T2 và ông S ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1, số công chứng 1584, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền thì nội dung, phạm vi ủy quyền rất nhiều nhưng ông T2 và ông S đều thừa nhận trên thực tế ông T2 chỉ ủy quyền cho ông S thực hiện thủ tục đo đạc, trích lục thửa đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng ông S chưa thực hiện được nội dung ủy quyền nào. Phạm vi ủy quyền cho phép ông S được ủy quyền lại cho người thứ ba nên ngày 22/8/2023, ông S đã ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông T3 theo hợp đồng ủy quyền số 2188, quyển số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 theo Điều 1 của hợp

đồng quy định “Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện theo đúng nội dung, phạm vi ủy quyền của hợp đồng ủy quyền do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 1584, ngày 29/6/2023 (trừ nội dung ủy quyền lại cho bên thứ ba), theo quy định của pháp luật. Tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; ...”*. Đối chiếu quy định của pháp luật thì các hợp đồng ủy quyền đã ký kết là loại hợp đồng ủy quyền có thù lao. Vì vậy, ông T2 được quyền đơn phương chấm dứt các hợp đồng ủy quyền đã ký kết là phù hợp với quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

Đối với thù lao của hợp đồng ủy quyền: Ông T2, ông S và ông T3 đều thừa nhận thực tế cho đến nay ông S và ông T3 đều chưa thực hiện được bất kỳ nội dung nào trong hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, khi chấm dứt các hợp đồng ủy quyền ông T2 không phải trả thù lao cho ông S và ông T3.

Ông T3 thừa nhận hiện nay đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 260701, sổ vào sổ cấp GCN: CH01510 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 04/01/2011 cho ông T2. Xét thấy, khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì ông T3 không còn phải thực hiện các nội dung, phạm vi nhận ủy quyền. Vì vậy, cần buộc ông T3 phải trả lại cho ông T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 260701, sổ vào sổ cấp GCN: CH01510 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 04/01/2011.

Sở dĩ có hợp đồng ủy quyền giữa ông T3 với ông S là vì bà T1 còn nợ tiền vay của ông T3 để cản trừ nợ nhưng ông T3 không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc vay tiền giữa ông T3 với bà T1 là hoàn toàn phù hợp. Ông T3 với bà T1 tự thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 48, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 179/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T3 phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ hết theo biên lai thu số 0001198 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp