

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NINH HÒA
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 21/ 2020/DS-ST

Ngày: 27/7/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NINH HÒA, TỈNH KHÁNH HÒA

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Huỳnh Vũ Lập**

Bà **Trần Thị Cúc**

Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Gia Linh**- Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ninh Hòa tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Mỹ Ngân**- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 20/2020/QĐXXST-DS ngày 19/6/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M – sinh năm 1963;

ông Phạm Q- 1961

Ông Q ủy quyền cho bà M (theo văn bản ủy quyền số chứng thực 33, quyền số 01/2020-SCT/CK,ĐC ngày 05/3/2020). Bà M có mặt.

Cùng nơi cư trú: Thôn BS, xã N, thị xã N, Khánh Hòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1973; Có mặt

Nơi cư trú: Thôn NĐ, xã N, thị xã N, Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2020, bản tự khai, biên bản đối chất và biên bản công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa phía nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Theo hợp đồng ủy quyền ký giữa vợ chồng ông Phạm Q, Trần Thị M với ông Nguyễn Văn H vào ngày 20/8/2018 thì ông H có nhận ủy quyền của vợ chồng ông Q, bà M để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 lô đất mà vợ chồng ông Q, bà M mua bằng giấy viết tay và chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày xong. Thù lao xong việc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông Q, bà M đã đưa trước cho ông H 70.000.000đ

(Bảy mươi triệu đồng), còn lại 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) sẽ giao đủ khi nhận sổ đỏ.

Đối với việc ghi: thời hạn 90 ngày là do bà M ghi thêm sau khi đã thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền.

Trong 03 thửa đất này thì một thửa mua của ông Thái T ở Phú T 1, phường N, thị xã N là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính phường N. Khi ủy quyền cho ông H đăng ký cấp quyền sử dụng thửa này thì ông H nói làm tên ông T vì ông T có giấy tờ chế độ cũ nên kê khai cấp sổ thuận lợi hơn, khi nào ra sổ tên ông T rồi thì làm thủ tục chuyển sang cho vợ chồng bà M, ông Q. Vợ chồng bà M đồng ý nhưng khi tiến hành làm thì UBND phường N có văn bản trả lời thửa đất này là đất công ích của phường (Văn bản số 494/UBND ngày 06/12/2018). Sau khi nhận được văn bản này thì ông H nói để trả tiền lại cho bà M nhưng không trả và bỏ luôn, không giúp cho bà M, ông Q nữa.

Hai mảnh đất còn lại vợ chồng ông Q, bà X mua lại của ông Lê T và bà Nguyễn Thị X cũng ở Phú T 1, phường N nằm trong 01 thửa là thửa đất số 269, tờ bản đồ số 10 phường N. Thửa đất này là tự bà M đi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký tên bà Trần Thị M.

Khi làm hồ sơ nộp thì Phòng Tài nguyên và môi trường có văn bản số 2454/TB-TNMT ngày 28/11/2029 về việc từ chối giải quyết hồ sơ vì là đất công ích do UBND phường N quản lý nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà M đã làm đơn khiếu nại đối với cả hai thửa đất 157 và 269. Ngày 13/01/2020, UBND phường N ban hành văn bản số 11/UBND trả lời kiến nghị và phản ánh công dân. Nội dung công văn xác định hai thửa đất số 157 và 269 là đất công ích nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ủy quyền giữa ông Q, bà M với ông H đã chấm dứt thì ông H phải trả tiền lại cho ông Q, bà M.

Bản thân bà M nhiều lần lên nhà ông H yêu cầu ông H trả lại tiền nhưng ông H không trả nên ông Q, bà M có đơn khởi kiện đến tòa án thị xã Ninh Hòa yêu cầu ông H trả lại 70.000.000đ mà ông H đã nhận từ việc ủy quyền. Nhưng nghĩ ông H cũng có công lao trong giai đoạn đầu đi liên hệ các thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phía nguyên đơn tự nguyện trả cho ông H 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn và không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: ông H thống nhất ngày 20/8/2018 thì ông H có nhận ủy quyền của vợ chồng ông Phạm Q, Trần Thị M để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thỏa thuận thù lao xong việc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông Phạm Q, Trần Thị M đã đưa trước cho ông H số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng), còn lại 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) sẽ giao đủ khi nhận sổ đỏ. Nhưng trong quá trình tiến hành thì có rắc rối khi UBND phường N có văn bản trả lời. Đất bà M, ông Q ủy quyền cho ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là đất công ích. Nên ông H có làm đơn khởi kiện UBND phường N về nội dung đất bà M mua có giấy tờ chế độ cũ nhưng nay UBND phường N lại trả lời đất công ích. Nhưng đối với đơn này bà M không ký nên không tiếp tục tiến hành làm được, việc này là do phía bà M, ông Q vi phạm hợp đồng chứ không phải do ông H nên ông H không đồng ý trả lại tiền mà ông H yêu cầu bà M phải bồi thường số tiền gấp đôi thỏa thuận theo hợp đồng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Và đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2018, tự ý bà M ghi thêm từ chỗ “90 ngày nhận được sổ, bên A không nhận sổ thì bên B phải trả lại số tiền mà bên B đã nhận quà bồi thường hợp đồng trước pháp luật”. Đây là phần không nằm trong thỏa thuận ủy quyền mà bà M tự ý ghi thêm. Thỏa thuận trong hợp đồng ủy ngày 20/8/2018 là thỏa thuận không có thời hạn, chỉ thỏa thuận khi nào làm xong sổ đỏ mà thôi. Những chữ viết thêm “90 ngày nhận được sổ, bên A không nhận sổ thì bên B phải trả lại số tiền mà bên B đã nhận quà bồi thường hợp đồng trước pháp luật”, theo ông H, những chữ viết này được viết khoảng tháng 4/2019 chứ không phải sau 20 ngày như bà M trình bày, và là do bà M tự ý viết chứ không có sự đồng ý của ông H. Sau khi giữa ông H và vợ chồng bà M ông Q xảy ra tranh chấp. Khoảng thời gian từ tháng 4/2019 trở lại đây, vợ chồng bà M, ông Q nhiều lần đến nhà ông H yêu cầu tôi trả lại 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) thì ông H có nói vợ chồng ông Q, bà M không chịu ký giấy khởi kiện thì không gửi đơn đến Tòa giải quyết được.

Nay đến Tòa, phía gia đình bà M tự nguyện trả thù lao cho ông H 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) yêu cầu ông H trả thì ông H cũng đồng ý. Nhưng hiện nay hoàn cảnh kinh tế của ông H đang khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Còn đối với việc ông H yêu cầu bồi thường 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thì ông Hưởng xin được suy nghĩ lại. Khi nào ông H có yêu cầu thì sẽ gửi đơn sau.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm trước khi vụ án được đưa ra xét xử, xét thấy Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định của BLTTDS 2015, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, tiến hành lập hồ sơ, thu thập chứng cứ và thực hiện nguyên tắc hòa giải theo đúng quy định của pháp luật (Điều 203 BLTTDS 2015).

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS 2015. Tại phiên tòa ngày 08/7/2020 ông H vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Xét thấy đây là hợp đồng ủy quyền mà trong đó bà M ông Q ủy quyền cho ông H giao dịch liên hệ với cơ quan và người có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bà M đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên ngày 28/11/2019 phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Ninh Hòa đã có văn bản trả lời đối với đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà M ông Q là không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSD đất vì đất của bà M ông Q thuộc đất công ích do UBND phường N quản lý.

Đồng thời ngày 13/01/2020 UBND phường N cũng đã có văn bản trả lời cho bà M rằng diện tích đất mà bà có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất là không đủ điều kiện vì diện tích đất này thuộc đất công ích do UBND phường N quản lý.

Từ những phân tích trên thấy rằng đối tượng để thực hiện hợp đồng ủy quyền là diện tích đất mà bà M đề nghị được cấp giấy chứng nhận QSD đất không còn nữa vì đã thuộc đất công ích do UBND phường N quản lý, do đó hợp đồng ủy quyền không thể tiếp tục thực hiện.

Việc bà M khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và ông H phải trả lại số tiền đã nhận 70.000.000 đồng là có cơ sở. Bà M chỉ yêu cầu ông H trả lại số tiền

50.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng bà trừ vào thù lao cho ông H đã thực hiện một số công việc trong thời gian ủy quyền nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện trên.

Áp dụng Điều 422, 562 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cả nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại thị xã Ninh Hòa và hợp đồng cũng được thực hiện tại thị xã Ninh Hòa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa theo qui định tại các Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Bà Trần Thị M, ông Phạm Q có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn H về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2018 và yêu cầu ông H trả lại 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) mà ông H đã nhận từ hợp đồng ủy quyền trên. Bị đơn ông Nguyễn Văn H xác nhận có ký vào hợp đồng trên.

Do đó, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền” được qui định tại Điều 562 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2018 thể hiện ông Phạm Q, bà Trần Thị M là bên ủy quyền (bên A) và ông Nguyễn Văn H là bên được ủy quyền (Bên B) và phạm vi ủy quyền là ông Q, bà M có 03 lô đất chưa đăng ký quyền sử dụng đất nên ủy quyền cho ông H “*giao dịch liên hệ với cơ quan và người có thẩm quyền làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho bên A đến khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Như vậy, việc ông Q, bà M ủy quyền cho ông H tiến hành các thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Phú T 1, phường N, thị xã Ninh Hòa cho ông Q, bà M là có thật.

[3] Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì bị đơn không hoàn thành các nội dung trong phạm vi được ủy quyền vì các thửa đất mà nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc đất công ích của UBND phường N quản lý. Điều này được thể hiện tại các Văn bản số 494/UBND ngày 06/12/2018 của UBND phường N trả lời là đất công ích do phường N quản lý; văn bản số 2454/TB-TNMT ngày 28/11/2019 do Phòng Tài nguyên và môi trường ban hành về việc từ chối giải quyết hồ sơ vì là đất công ích do UBND phường N quản lý và văn bản 11/UBND ngày 13/01/2020, UBND phường N trả lời kiến nghị và phản ánh công dân. Nội dung công văn xác định hai thửa đất số 157 và 269 là đất công ích nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, việc thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền có ghi: “*Khi có sổ quyền sử dụng đất giao đủ tiền*”.

Do vậy, đối tượng mà nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn thực hiện theo hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 20/8/2018 đã không còn.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 qui định về chấm dứt hợp đồng: “ *Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây: ...5) Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn*”. Như vậy tính đến thời điểm ngày ngày 28/11/2019, ngày Phòng tài nguyên và môi trường Thị xã Ninh Hòa ban hành văn bản số 2454/TB-TNMT trả lời cho bà Trần Thị M về việc từ chối giải quyết hồ sơ vì là đất công ích do UBND phường N quản lý thì đối tượng ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 20/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đã chấm dứt. Ở thời điểm này cả nguyên đơn và bị đơn đều biết việc này.

Từ những phân tích trên đã có đủ cơ sở khẳng định việc nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2018 đã chấm dứt nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về số tiền vợ chồng ông Q, bà M đã giao cho ông Nguyễn Văn H khi ký hợp đồng ủy quyền có thỏa thuận: “*Về thù lao: Bên A tự nguyện thỏa thuận thù lao cho bên B số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn), đưa trước 70.000.000đ (bảy mươi triệu chẵn), còn lại 80.000.000đ (tám mươi triệu chẵn) khi có sổ quyền sử dụng đất giao đủ tiền*”.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn bà M đồng ý hỗ trợ cho ông H 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) vì ông H cũng đã có công lao ở giai đoạn đầu khi tiến hành làm hồ sơ nên ghi nhận sự tự nguyện trên từ phía nguyên đơn. Còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) phía nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn H là phải trả và không đồng ý cho ông H trả dần mỗi tháng 5.000.000đ. Xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận

[5] Ngoài ra, đối với phần ghi thêm từ “*90 ngày nhận được sổ đỏ, bên A không nhận sổ thì bên B phải trả lại số tiền mà bên B đã nhận và bồi thường hợp đồng trước pháp lực*”. Ông H không thừa nhận khi ký hợp đồng có thỏa thuận điều này mà do bà M ghi sau vào năm 2019. Bản thân bà M đã thừa nhận bà đã ghi phần này vào hợp đồng ủy quyền sau ngày ký hợp đồng nên không xem xét.

[6] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn H trình bày yêu cầu bồi thường 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) nhưng đến nay không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

[8] Trong vụ án này, quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 422, Điều 562 hBộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 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, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Q, bà Trần Thị M về chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 20/8/2018 với ông Nguyễn Văn H:

Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông Phạm Q, bà Trần Thị M số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

3. Qui định: : Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Án phí DS-ST: Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho nguyên đơn Phạm Q, Trần Thị M số tiền 1.750.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) mà phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0009357 ngày 10/3/2020 của Chi cục thi hành án thị xã Ninh Hòa.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. 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 Khánh Hòa;
- VKSND thị xã Ninh Hòa;
- Chi cục THA thị xã Ninh Hòa;
- (Sau khi án có hiệu lực pháp luật);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhất Anh