TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2020/DS-PT
Ngày 28-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc

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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 28/02/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2020/QĐ-PT ngày 04/02/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Thị Thanh N, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Số A, ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Q, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: Số B, khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Khắc L, sinh năm 1991; địa chỉ liên hệ: Số C, đường L, phường H, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Trần Ngọc H sinh năm 1986; thường trú: Xóm 7, xã D1, huyện D2, tỉnh Nghệ An; tạm trú: D, ô 28, đường I, khu Dân cư V, phường A, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1986 - thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty T3; địa chỉ: Số C, đường L, phường H, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

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

1. Cơ quan U xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương;

2. Ông Nguyễn Như H, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh N trình bày:

Ngày 20/11/2018, tại Cơ quan U (viết tắt cơ quan U) xã L, huyện D, bà N, ông H có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Văn Q được thực hiện các quyền sử dụng, thế chấp, cầm cố, cho thuê, chuyển nhượng, hủy hợp đồng, hủy hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng, hủy hợp đồng cho tặng, đăng ký biến động đất đai… đối với phần đất mà bà N được cơ quan u huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X, số vào sổ: V cấp ngày 26/3/2019, thửa đất số O, tờ bản đồ số G tọa lạc tại ấp L1, xã L2. Hợp đồng ủy quyền được cơ quan U xã L chứng thực.

Hai bên thỏa thuận: Ông Q tìm người để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thay cho bà N, ông H; khi nào chuyển nhượng thì phải báo cho bà N biết. Bà N và ông Q thống nhất là tất cả bản chính giấy chứng quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền bà N giữ, khi nào có người mua đất ông Q sẽ đưa đến gặp bà N để thương lượng việc mua bán. Ông Q hứa trong hạn 10 ngày sẽ có người đến giao tiền cho bà N với giá 400.000.000 đồng nhưng đã hết 10 ngày nhưng ông Q không đến liên hệ, bà N gọi điện thoại thì ông Q nói đã về quê miền Bắc. Sau đó, sự việc kéo dài đến khoảng tháng 3 năm 2019, bà N làm đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng nhưng cơ quan U xã L không giải quyết. Sự việc kéo dài đến tháng 7 năm 2019 thì bà N khởi kiện ông Q ra Tòa.

Bà N yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền mà bà đã ký với ông Q ngày 20/11/2018.

Bị đơn ông Lê Văn Q trình bày:

Quá trình ký hợp đồng ủy quyền như bà N trình bày là đúng. Tất cả bản chính giấy ủy quyền ngày 20/11/2018, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đều do bà N giữ. Ông Q chỉ giữ bản phô tô và chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Sau khi nhận ủy quyền, ông Q tiến hành quảng cáo để rao bán. Ngày 22/11/2018, ông Trần Ngọc H liên hệ với ông Q để nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ông Q và ông H tiến hành ký "hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất". Giá thỏa thuận mua bán là

2.000.000.000 đồng. Ông H đặt cọc cho ông Q 100.000.000 đồng. Ông Q có giao cho ông H sổ quyền sử dụng đất của bà N, hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018 (tất cả là bản phô tô, không có bản chính). Ông Q với ông H thỏa thuận trong hạn 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng sẽ ra công chứng; công chứng xong, ông H sẽ thanh toán hết 1.900.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng giữa ông Q với ông H, ông Q có đi tìm bà N nhưng không gặp bà N. Do không tìm được bà N nên ông Q không có thông báo cho bà N việc ký hợp đồng đặt cọc; thỏa thuận chịu phạt cọc và trả lại tiền cọc giữa ông Q với ông H đều không thông báo được cho bà N. Sau đó, ông Q không bán đất cho ông H vì không tìm được bà N, ông H. Ngày 16/12/2018, ông Q đã trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H và làm giấy xác nhận chịu phạt cọc gấp 15 lần cho ông H.

Hiện nay, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền mà bà đã ký với ông Q ngày 20/11/2018 thì ông Q đồng ý. Ông Q không yêu cầu bà N trả tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 1.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Ngọc H trình bày:

Thống nhất với lời khai của ông Q về nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký giữa ông Q và ông H, khi ký hợp đồng đặt cọc ông H có xem bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền.

Ông Q không thực hiện hợp đồng đã ký với ông H với lý do bà N và ông H không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy ủy quyền để làm thủ tục mua bán. Ngày 16/12/2018, ông Q đã trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H và làm giấy xác nhận chịu phạt cọc gấp 15 lần cho ông H.

Nay ông H yêu cầu bà N, ông H phải bồi thường tiền đặt cọc cho ông H gấp 7 lần là 700.000.000 đồng.

Cơ quan U xã L huyện D do ông Nguyễn Ngọc Thạnh làm đại diện trình bày:

Ngày 21/3/2019, bà N có đến cơ quan U xã L xin đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền nêu trên. Cơ quan U xã L không ký chứng thực việc bà N xin đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Q. Lý do: Bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà đã trả thù lao hay bồi thường thiệt hại cho bên nhận ủy quyền và bên nhận ủy quyền không đến cơ quan U xã.

Ông Nguyễn Như H có ý kiến trong văn bản xin vắng mặt:

Ông H và bà N là vợ chồng, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số O tờ bản đồ số G tọa lạc tại ấp L1, xã L2, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà N đứng tên từ năm 2010. Năm 2014, ông H và bà N đã ly hôn, ông H đã giao quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số O (và nhà trên đất) cho bà N nên không còn liên quan gì đối với thửa đất số O này.

Đối với việc tranh chấp với ông Q, ông H thì bà N tự chịu trách nhiệm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án

nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh N đối với ông Lê Văn Q.

Hợp đồng ủy quyền, quyền sử dụng đất mà bà Đỗ Thị Thanh N, ông Nguyễn Như H ký kết với ông Lê Văn Q ngày 20/11/2018 có chứng thực của cơ quan U xã L hết hiệu lực.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Ngọc H đối với ông Nguyễn Như H, bà Đỗ Thị Thanh N về việc yêu cầu ông H, bà N bồi thường (phạt cọc) 700.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 19/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Bản án dân sự sơ thẩm nhận định bà N khởi kiện đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền là không đúng; bản án tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018 hết hiệu lực là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018 các bên đều thừa nhận hợp pháp; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Q khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất không báo cho ông H, bà N mà tự giao dịch với ông H nên ông Q tự chịu trách nhiệm với ông H; nhận định này không khách quan vì lý do sau:

Thứ nhất, ông Q thực hiện giao dịch thuộc phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ngày 20/11/2018.

Thứ hai, ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H là hoàn toàn nằm trong nội dung và phạm vi ủy quyền với bà N.

Do đó, bà N, ông H phải chịu trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông H theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015; ông H khởi kiện yêu cầu bà N, ông H trả tiền cọc là hoàn toàn có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại. Nếu không hủy bản án thì chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bà N, ông H có ký hợp đồng với ông Q; do việc ông Q đã đặt cọc với ông H; việc thỏa thuận đặt cọc giữa ông Q và ông H thì ông Q không biết nên bà N khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018; bà N xác định từ khi ký hợp đồng ủy quyền chưa đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền cho ông Q; Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự thống nhất vào ngày 20/11/2018, bà N và ông H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Q với nội dung: Ông Q được quyền sử dụng, thế chấp, cầm cố, cho thuê, chuyển nhượng, hủy hợp đồng, hủy hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng, hủy hợp đồng cho tặng, đăng ký biến động đất đai… đối với quyền sử dụng đất diện tích 128,6m^2; thửa đất số O, tờ bản đồ số G, tại ấp L1, xã L2, huyện D; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: V cấp ngày 26/3/2019; hợp đồng được cơ quan U xã L chứng thực ngày 20/11/2018. Hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ các bên như sau: *Bà N, ông H (bên A) có nghĩa vụ cung cấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....., chịu trách nhiệm do ông Q (bên B) thực hiện trong phạm vi ủy quyền; bên B thực hiện công việc theo nội dung ủy quyền...bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện được giao.....*

[2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà N, ông H và ông Q đều thừa nhận bà N giữ bản chính giấy chứng nhận và hợp đồng ủy quyền, khi nào ông Q thực hiện giao dịch với người khác thì trao đổi cụ thể với bà N. Ông H cũng thừa nhận khi xác lập giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q thì cũng chỉ xem bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền....Như vậy, có chứng cứ rõ ràng là hai bên (bà N, ông H và ông Q) chưa thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018; do đó, ông Q chưa có quyền đại diện xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với ông H nên hợp đồng đặt cọc giữa ông Q (đại diện cho bà N, ông H) ký với ông H ngày 22/11/2018 bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập; ông Q chưa có quyền thực hiện các giao dịch theo nội dung ủy quyền mà đơn phương thực hiện thì phải tự chịu trách nhiệm. Ông Q đã trả lại cho ông H 100.000.000 đồng tiền cọc là đúng quy định; bà N và ông H không phải chịu trách nhiệm do ông Q tự thỏa thuận bồi thường tiền cọc gấp 15 lần cho ông H.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết văn bản thỏa thuận giữa ông Q và ông H là giải quyết vụ án chưa toàn diện; tuy nhiên, các đương sự không kháng cáo nội dung này và việc không giải quyết văn bản thỏa thuận giữa ông Q và ông H cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung đơn khởi kiện của bà N.

[3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H là đúng quy định nhưng tuyên hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực là chưa đúng với

quy định tại khoản 1 Điều 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về cách tuyên án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 122, 134, 142 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh N đối với ông Lê Văn Q.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/11/2018 giữa bà Đỗ Thị Thanh N, ông Nguyễn Như H với ông Lê Văn Q được cơ quan U xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực số 650 ngày 20/11/2018 bị vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc H về việc đòi ông Nguyễn Như H, bà Đỗ Thị Thanh N phải bồi thường tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Ngọc H phải chịu 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số G ngày 02/10/2019 của Chi cục T huyện D, tỉnh Bình Dương; ông Trần Ngọc H còn phải nộp 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả cho bà Đỗ Thị Thanh N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số P ngày 09/7/2019.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số K ngày 19/11/2019 của Chi cục T huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa