

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 620/2024/DS-PT
Ngày 16-12-2024
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: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 423/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 493/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị Huỳnh L1, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp Định Thọ, xã DH, huyện D, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn HM, sinh năm 1979; địa chỉ: 52/1 đường Huỳnh Văn Nghệ, tổ 41, khu 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/7/2024), có mặt.

- *Bị đơn:* bà Trần Thị Thúy L2, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 41, khu 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; hiện đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam Công an tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp Hiệp Phước, xã DH, huyện D, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Trần Thị PH1, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp Hiệp Phước, xã DH, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/11/2021); có mặt.

2. Văn phòng công chứng TTD; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2023 của bà Nguyễn Thị Huỳnh L1, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 13/10/2021, tại Văn phòng công chứng Vương Huỳnh Nguyên, tỉnh Bình Dương (nay là Văn phòng công chứng TTD), bà L1 có ký Hợp đồng ủy quyền cho bị đơn (bà Trần Thị Thúy L2) nội dung bà L1 ủy quyền cho bà L2 để bà L2 thay mặt và nhân danh bà L1 thực hiện những công việc sau: Chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc đối với toàn bộ quyền sử dụng đất của bà L1 thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1. Mục đích mà bà L1 ủy quyền cho bà L2 để bà L2 thực hiện công việc là nhân danh bà L1 để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất CLN lên thêm 100m² đất ONT, bà L1 đã giao cho bà L2 số tiền dịch vụ là 10.000.000 đồng. Nhưng do bà L2 có ý định chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất của bà L1 cho người khác để chiếm đoạt tài sản của bà L1, bà L2 không thực hiện đúng theo yêu cầu của bà L1 nên hiện nay bà L1 không muốn tiếp tục ủy quyền cho bà L2 nữa. Vì vậy, bà L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền mà bà L1 và bà L2 ký kết ngày 13/10/2021 đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, bà L1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Thúy L2 và ông Trần Văn Ph ký vào ngày 27/10/2021, tại Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh Nguyên (nay là Văn phòng Công chứng TTD), số công chứng 06800, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu bà L2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 cho bà L1.

*** Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2021 của ông Trần Văn Ph, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà PH1) trình bày:** Do bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 có nhu cầu chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích 923,8m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1. Ngày 26/10/2021, ông Ph và bà Trần Thị Thúy L2 (bà L2 là người được bà

Nguyễn Thị Huỳnh L1 ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 06421, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh Nguyên, tỉnh Bình Dương ký ngày 13/10/2021). Do ông Ph thấy hợp đồng ủy quyền giữa bà L1 và bà L2 vẫn còn hiệu lực pháp luật nên ông Ph và bà L2 có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2021 đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Cùng ngày 26/10/2021 sau khi ông Ph và bà L2 ký kết hợp đồng đặt cọc xong thì ông Ph đã giao số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho bà L2. Ngày 27/10/2021, bà L2 và ông Ph ký kết hợp đồng ủy quyền, nội dung ủy quyền toàn quyền quyết định cụ thể: ông Ph được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc đối với toàn bộ quyền sử dụng đất của bà L1 thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 974499, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1. Tuy nhiên, ngày 11/11/2021, khi ông Ph và bà L2 đến phòng công chứng để thực hiện công chứng việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 923,8m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 974499, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 thì không thực hiện được do phần đất này bà L1 đã yêu cầu Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 09/11/2021. Vì vậy, ông Ph khởi kiện và yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Ph và bà L2 vào ngày 26/10/2021. Đồng thời, ông Ph yêu cầu bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Ph số tiền 400.000.000 đồng mà ông Ph đã giao tiền đặt cọc ngày 26/10/2021 cho bà Trần Thị Thúy L2 và yêu cầu bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 phải bồi thường cho ông Ph số tiền 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc mà ông Ph và bà L2 ký kết ngày 26/10/2021.

*** Theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và theo bản tự khai ngày 17/8/2022 của bị đơn (bà Trần Thị Thúy L2) trình bày:**

Ngày 13/10/2021, bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 có ủy quyền toàn phần cho bà L2 phần đất có diện tích 923,8m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương để thực hiện chuyển mục đích thêm cho bà L1 diện tích 100m² đất ONT. Khi bà L1 ủy quyền xong do bà L2 kẹt tiền nên ngày 27/10/2021, bà L2 ủy quyền toàn phần thửa đất nêu trên cho ông Ph để vay số tiền 400.000.000 đồng nhưng giữa bà L2 và ông Ph không làm giấy vay tiền mà làm giấy đặt cọc mua bán với số tiền 400.000.000 đồng. Hiện nay, bà L1 yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 06421 ký ngày 13/10/2021 giữa bà L2 và bà L1 thì bà L2 đồng ý hủy. Đối với số tiền bà L2 vay của ông Ph 400.000.000 đồng nhưng bà L2 chỉ nhận số tiền 376.000.000 đồng, bà L2 đồng ý trả lại cho ông Ph số tiền 376.000.000 đồng và đồng ý hủy bỏ hợp đồng ủy

quyền số 06880 mà bà L2 và ông Ph ký kết ngày 27/12/2021. Ngoài ra, bị đơn (bà L2) không cung cấp chứng cứ và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 đối với bị đơn bà Trần Thị Thúy L2 cụ thể như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thúy L2 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 đối với bị đơn bà Trần Thị Thúy L2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

1.3 Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn Ph về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 06880, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2021 ký kết giữa ông Trần Văn Ph và bà Trần Thị Thúy L2.

1.4 Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn (ông Nguyễn Văn Việt) và bị đơn Trần Thị Thúy L2 về việc thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 06421, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2021 mà bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 và bà Trần Thị Thúy L2 ký kết đối với phần đất có diện tích 923,8m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn Ph đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 và bị đơn bà Trần Thị Thúy L2.

2.1 Buộc bà Trần Thị Thúy L2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn Ph số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2.2 Buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn Ph số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2.3 Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Trần Thị PH1) và bị đơn Trần Thị Thúy L2 về việc thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 06880, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2021 ký kết giữa ông Trần Văn Ph và bà Trần Thị Thúy L2 đối với phần đất có diện tích 923,8m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thửa đất xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1.

2.4 Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Trần Thị PH1) về việc trả lại cho bị đơn bà Trần Thị Thúy L2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 974499, sổ vào sổ cấp giấy chứng CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1.

2.5. Tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 21/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của chị Nguyễn Thị Huỳnh L1 và chị Trần Thị Thúy L2 gồm: Phần đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39, diện tích 923,8m², tọa lạc tại xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 04640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho chị Nguyễn Thị Huỳnh L1, sinh năm 1991; hộ khẩu thường trú: Ấp Định Thọ, xã DH, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20 và 31/5/2024, bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 là nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn bà Trần Thị Thúy L2; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2021 giữa bị đơn với ông Trần Văn Ph; yêu cầu ông Ph trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý thanh toán cho ông Ph 400.000.000 đồng vì nguyên đơn không liên quan đến hợp đồng giữa ông Ph với bị đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra để làm rõ hành vi của bị đơn có dấu hiệu hình sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tại phiên tòa, ông Ph đồng ý trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong 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] Theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 tại Điều 1 có nội dung: bị đơn bà Trần Thị Thúy L2 (bên B) được quyền thay mặt và nhân danh nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 (bên A) thực hiện những công việc sau: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc, chuyển mục đích sử dụng đất (kể

cả việc hủy chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc) đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 39 tại xã Định An, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn... Bị đơn được quyền lựa chọn người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, quyết định giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng đặt cọc, nhận tiền chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc và hoàn thành mọi thủ tục pháp lý cho người nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho... Bị đơn được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba với phạm vi ủy quyền nêu trên. Tại Điều 4 của hợp đồng về nghĩa vụ và quyền của bên nguyên đơn quy định: nguyên đơn chịu trách nhiệm về cam kết do bị đơn thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh Nguyên. Như vậy, ngoài nội dung ủy quyền cho bị đơn được chuyển mục đích sử dụng đất, thì nguyên đơn còn ủy quyền cho bị đơn nhiều nội dung khác trong đó có ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng: nguyên đơn chỉ hợp đồng ủy quyền cho bị đơn để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, không ủy quyền các nội dung khác; nguyên đơn bị bị đơn lừa dối ký kết hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021. Ngày 26/10/2021 bị đơn và ông Trần Văn Ph thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn ngày 03/7/2021, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bị đơn đã nhận tiền cọc của ông Ph 400.000.000 đồng và cam kết thửa đất bị tranh chấp hoặc bị đơn không bán thì bị đơn phải bồi thường số tiền 02 lần. Ông Ph không thực hiện đúng thỏa thuận, không mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc (bị đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn cho ông Ph cất giữ). Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 27/10/2021, bị đơn và ông Ph thỏa thuận ký kết hợp đồng ủy quyền với nội dung, phạm vi ủy quyền như nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 (trừ việc ông Ph không được quyền ủy quyền lại). Ngày 09/11/2021, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2021/QĐ-BPKCTT (theo yêu cầu của nguyên đơn): cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là diện tích đất 923,8m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/7/2021 cho nguyên đơn nên bị đơn và ông Ph không thực hiện được thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của nguyên đơn. Ông Ph có đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán 800.000.000 đồng gồm: 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc nguyên đơn thanh toán 400.000.000 đồng, bị đơn thanh toán 400.000.000 đồng cho ông Ph là có căn cứ (điểm b khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021, bên A (nguyên đơn) cam kết có nghĩa vụ: chịu trách nhiệm về cam kết do bên B (bị đơn) thực hiện trong phạm vi ủy quyền) và tại văn bản cam kết (bút lục 93) nguyên đơn cam kết chịu trách nhiệm do bị đơn thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho

rằng: không có trách nhiệm phải thanh toán cho ông Ph 400.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Nguyên đơn ký kết hợp đồng ủy quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc nguyên đơn thanh toán cho ông Ph 400.000.000 đồng là có căn cứ nhưng buộc ông Ph trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là không phù hợp. Tại phiên tòa, ông Ph cũng đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, cần sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Ph phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí sơ thẩm: nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định. Án phí phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 328, 422, 423, 562, 567 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh L1. Sửa Bản án số 54/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện D như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 đối với bà Trần Thị Thúy L2 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 với bà Trần Thị Thúy L2; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2021 giữa bà Trần Thị Thúy L2 với ông Trần Văn Ph. Buộc ông Ph trả lại cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng cấp ngày 03/7/2021 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 (bản chính).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Ph đối với bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 và bà Trần Thị Thúy L2 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà L2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ph 400.000.000 đồng. Buộc bà L1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ph 400.000.000 đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 21/2021/QĐ-BPKCTT ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 phải nộp 20.000.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006906 ngày 08/11/2021 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009316 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Bà L1 còn phải nộp tiếp 19.100.000 đồng. Bà Trần Thị Thúy L2 phải nộp 20.000.000 đồng. Ông Trần Văn Ph không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả lại cho ông Trần Văn Ph 10.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007075 ngày 04/01/2022.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Huỳnh L1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả lại cho bà L1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000176 ngày 31/5/2024.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA.

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

