

Bản án số: 18/2025/DS-ST  
Ngày: 21/02/2025  
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thi

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng

2. Ông Trần Văn Hưng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Âm – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2024/TLST-DS ngày 03/10/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

- Ông Lê Văn B, sinh năm 1965;

- Bà Đặng Thị Q, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: C khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 2000, địa chỉ: D khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Bích H - Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: B khu phố B, phường E (nay là phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/5/2023, bà Đặng Thị Q (vợ ông Lê Văn B) có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Văn B thay mặt và nhân danh bà liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện những nội dung ủy quyền “Cho thuê, cho mượn,

cho ở nhờ, thế chấp để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ nào do bên B tự quyết định, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, bao gồm việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch như trên” đối với quyền sử dụng các thửa đất số 126, thửa đất số 127, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 31/5/2023 ông B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T được thay mặt và nhân danh ông Lê Văn B và bà Đặng Thị Q liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân để thực hiện việc “Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thế chấp để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ nào do bên B tự quyết định, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, bao gồm cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên” đối với quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà Q, ông B đã nhiều lần liên hệ với ông Nguyễn Văn T để yêu cầu ông T thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền. Tuy nhiên, ông T liên tục né tránh không gặp trực tiếp nguyên đơn để cùng nhau giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng. Do đó, ông B, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau: Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 giữa nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q với bị đơn ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 15, diện tích 2150,3m<sup>2</sup> và thửa đất số 127, tờ bản đồ số 15, diện tích 2668,6m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 với ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 15, diện tích 2150,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 15, diện tích 2668,6m<sup>2</sup> cùng tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre, việc ký hợp đồng ủy quyền này thì chỉ có ông B ký tên, bà Q không có ký vì bà Q đã ủy quyền cho ông B theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2023. Nội dung ủy quyền đã được thể hiện đúng trong hợp đồng ngày 31/5/2023, thù lao ủy quyền không có.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông T không có thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, thế chấp... đối với 02 thửa đất này. Hiện trạng đất là đất lúa, vị trí đất ở đâu và do ai quản lý thì ông không rõ, chỉ biết đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Khoảng tháng 01/2024 ông B, bà Q có đến nhà của ông để yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 nhưng ông chưa đồng ý. Nay Tòa án đã thụ lý và giải quyết vụ án thì ông cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 được công chứng tại Văn phòng C và ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do ông đã làm thất lạc 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 126 và thửa đất số 127, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc

tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre nên không thể trả lại cho nguyên đơn theo yêu cầu, nguyên đơn tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện. Do bản công việc nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu quan điểm:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên bị đơn vắng mặt trong những lần Tòa án triệu tập là không chấp hành đúng quy định.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q về việc tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 giữa ông B, bà Q với ông Nguyễn Văn T. Ông B, bà Q có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng ủy quyền thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Nguyễn Văn T có địa chỉ tại phường E (nay là phường A), thành phố B, tỉnh Bến Tre nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn Nguyễn Văn T có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, do đó, Tòa án xét xử vắng mặt ông T theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 15/5/2023, ông Lê Văn B và bà Đặng Thị Q có ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1, nội dung ủy quyền là ông B thay mặt và nhân danh bà Q liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện những nội dung ủy quyền là cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thế chấp để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ nào do ông Lê Văn B tự quyết định, nhận đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên) đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 126, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 127, tờ bản đồ số 15 cùng tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Đồng thời trong nội dung của hợp đồng thể hiện ông B được ủy quyền lại cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2023, ông Lê Văn B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T với nội dung là ông T thay mặt và nhân danh ông B, bà Q

thực hiện các quyền của người có quyền sử dụng đất, thực hiện các thủ tục quản lý hành chính về đất đai tại các cơ quan quản lý hành chính nhà nước có thẩm quyền. Thời hạn uỷ quyền là 10 năm và hợp đồng uỷ quyền không có thù lao.

[2.1] Xét hợp đồng uỷ quyền ngày 31/5/2023 được lập giữa ông Lê Văn B và ông Nguyễn Văn T:

Về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C; các bên đều nhận thức được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cùng ký tên; tại thời điểm lập hợp đồng uỷ quyền thì thửa đất số 126, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 127, tờ bản đồ số 15, cùng tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đồng thời, theo hợp đồng uỷ quyền ngày 15/5/2023 giữa ông T và bà Q có nội dung người được uỷ quyền được uỷ quyền lại cho bên thứ ba theo quy định pháp luật, do đó việc ông B ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T lập ngày 31/5/2023 đối với 02 thửa trên là phù hợp với Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự.

Theo nội dung của hợp đồng uỷ quyền ngày 31/5/2023 các bên không có thỏa thuận thù lao và không có thỏa thuận về điều kiện chấm dứt hợp đồng uỷ quyền, do đó căn cứ vào Điều 428 và Điều 569 Bộ luật dân sự quy định "... nếu uỷ quyền không có thù lao thì bên uỷ quyền có thể chấm dứt bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên uỷ quyền một thời gian hợp lý". Theo lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn T thì từ khi ký hợp đồng uỷ quyền đến nay ông T không có thực hiện các công việc liên quan đến nội dung uỷ quyền, khoảng tháng 01/2024 nguyên đơn có đến nhà ông để thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền, yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền, do đó đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác theo văn bản số 88/CNBTr-TTLT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thể hiện thửa đất số 126 và thửa đất số 127, cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre hiện do ông Lê Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Từ ngày 31/5/2023 đến nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chưa nhận được hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng, tặng cho ... cũng như đăng ký thế chấp của thửa các thửa đất nêu trên.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn T đã không thực hiện các nội dung trong hợp đồng uỷ quyền, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng uỷ quyền ngày 31/5/2023 là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 126, thửa 127, cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Lê Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, ông Nguyễn Văn T đã thừa nhận có nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của ông B, bà Q nên khi hợp đồng uỷ quyền ngày

31/5/2023 bị hủy thì ông T phải có nghĩa vụ giao lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông B, bà Q là phù hợp.

[2.3] Do các đương sự không đưa ra ý kiến và yêu cầu về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng ủy quyền nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông B, bà Q được chấp nhận toàn bộ nên ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ chịu án phí là 300.000 đồng.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ là 122.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu. Do ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Q1 đã tạm ứng số tiền này nên ông T có trách nhiệm trả lại cho ông B, bà Q1.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 423, 562, 565, 568 Bộ luật dân sự;

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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền”, cụ thể

Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2023 giữa ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q và ông Nguyễn Văn T, được công chứng số 3678, Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2023 tại Văn phòng C.

Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 606501, Sổ vào sổ cấp GCN: CS06328 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/02/2020 cho ông Lê Văn B đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 606449, Sổ vào sổ cấp GCN: CS06329 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/02/2020 cho ông Lê Văn B đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T không giao trả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Q1 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại theo quy định pháp luật.

2. Chi phí thu thập chứng cứ: Ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Q1 số tiền chi phí thu thập chứng cứ là 122.000 (một trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B hoàn lại cho ông Lê Văn B, bà Đặng Thị Q số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002845 ngày 27/9/2024.

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

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, 7a, 7b và Điều 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:***

- VKSND thành phố B;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

**Phạm Thị Thi**