

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày 18 tháng 3 năm 2025
“V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ksor Y Nai, bà Phạm Thị Thùy Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Luật - Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2024/TLST - DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST - DS, ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1983; ông Hoàng Đăng L, sinh năm 1975 (Đều có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ea K, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng H, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

HKTT: Số nhà 80/2, đường Phạm Hồng T, phường Tự A, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ (Chỗ ở): Buôn K, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng công chứng Trần Thị T (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Ea D, huyện Ea H'L, tỉnh Đắk Lắk

2. Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H;

Địa chỉ: 25 Bis, Nguyễn Thị Minh K, phường Bến N, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh L (Vắng mặt)

Nơi công tác: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea H.

Địa chỉ: Số nhà 412, đường Giải P, thị trấn Ea D, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk

3. Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị B (Đều vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 7B, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk

4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn Ea D, huyện Ea H, T. Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn (Ông Hoàng Đăng L, bà Nguyễn Thị L) trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết từ trước, nên bà Lê Thị H (Bà H) có cho bà Phạm Thị B (Bà B) và ông Phạm Văn T (Ông T) vay số tiền 2 tỷ VNĐ. Đến hạn trả nợ, nhưng bà B và ông T không trả, vì vậy bà H đã khởi kiện. Vụ việc đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Đến giai đoạn thi hành án, bà B và ông T đồng ý giao các thửa đất là: Thửa số 08, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.632,0m² tại Buôn Kr, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; Thửa số 02, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.855,0m² tại Thôn 7C, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; Thửa số 20, tờ bản đồ số 21, diện tích 10.1730m² tại Thôn 7b, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk cho bà H để cầm trả nợ, nhưng bà H không đồng ý mà yêu cầu bà B, ông T chuyển nhượng cho người khác hoặc thế chấp ngân hàng để vay vốn trả nợ cho bà. Vì bà B và ông T nợ xấu, không vay được vốn ngân hàng, do vậy bà H, bà B, ông T và ông bà (L, L) thỏa thuận thống nhất ông bà là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc vay vốn ngân hàng.

Sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ, ông bà đã thế chấp tại Ngân hàng HD bank để vay số tiền 500.000.000đ. Ông bà đã đưa hết số tiền này cho bà H. Khi vay vốn, bà H, bà B và ông T thỏa thuận với ông bà là sau một năm các bên không ai chịu giải chấp, rút bìa thì ông bà có quyền ủy quyền cho người khác nộp tiền giải chấp, rút bìa ra.

Sau 01 năm, các bên không có ai chịu tất toán giải chấp và rút bìa ra, nên ông bà đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng H (Ông H) để thay mặt ông bà bỏ tiền vào ngân hàng làm thủ tục tất toán, rút giấy chứng nhận. Sau khi nhận ủy quyền, ông H không thực hiện việc tất toán, nộp tiền – Giải ngân, rút bìa..., nên bà H là người bỏ tiền nộp vào Ngân hàng để tất toán, giải chấp, rút bìa.

Xét thấy, bà H là người bỏ tiền tất toán, giải chấp, rút bìa.... và đến nay, việc ủy quyền đã hoàn thành, không còn cần thiết và hợp đồng không có thù lao. Mặt khác ông H đã vi phạm nội dung ủy quyền, do vậy ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy (Chấm dứt) Hợp đồng ủy quyền, lập ngày 05 tháng 8 năm 2020, tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên ủy quyền là ông bà với bên được ủy quyền là ông H, giải quyết hậu quả việc hủy (Chấm dứt) hợp đồng theo quy định.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, ông Nguyễn Đăng H trình bày:

Việc vay mượn giữa bà H với bà B, ông T như thế nào thì ông không biết. Bà B, ông T là người nợ tiền ông và tài sản ông T, bà B hiện đã chuyển tên cho ông L, bà L, nên ngày 05 tháng 8 năm 2020, ông và ông L, bà L có ra Văn phòng công chứng Trần Thị T ký hợp đồng ủy quyền (Nội dung của Hợp đồng đúng như Hợp đồng các bên đã

nộp cho Tòa án).

Sau khi ký hợp đồng cho đến nay, thì ông chưa thực hiện được bất kỳ nội dung nào trong hợp đồng ủy quyền, còn việc Ngân hàng giải chấp chưa và giải chấp cho ai thì ông không biết. Lý do là ông chưa có tiền nộp vào ngân hàng để trả gốc và lãi (Chưa bán được đất, gia đình L, L gây khó dễ).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L thì ông không đồng ý vì đang còn thời hiệu ủy quyền.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị H trình bày:

Bà đồng ý với nội dung ông L, bà L trình bày và bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngân hàng cho ông L, bà L vay 500.000.000đ. Hình thức vay có bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L, bà L vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện. Sau khi có quyết định của Tòa án, thì đến ngày 7/11/2024, ông L, bà L tất toán và ngân hàng đã giải chấp trả lại tài sản thế chấp cho ông L, bà L. Đến nay, tài sản thế chấp không liên quan đến ngân hàng nên ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12 tháng 3 năm 2020 ghi nhận nội dung:

Bên thế chấp: Ông L, bà L; bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 42 (cũ là 20), tờ bản đồ 29 (cũ là 21), diện tích 10.730m², địa chỉ thôn 7b, xã Ea H, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk. Thửa số 105 (cũ là 08), bản đồ 19 (cũ là 20); Thửa 105 (cũ là 02), bản đồ 19 (cũ là 20). Địa chỉ tại thôn 7c, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk;

Tại Hợp đồng ủy quyền lập ngày 05 tháng 8 năm 2020, tại Văn phòng công chứng Trần Thị T thể hiện:

Bên ủy quyền: Ông L, bà L.

Bên nhận ủy quyền là ông H;

Nội dung ủy quyền:

- Ông H thay mặt ông L, bà L liên hệ với ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Ea H và các cơ quan có thẩm quyền để tất toán các khoản vay và tiền lãi, nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản và được nhận hồ sơ (Bản chính) thông báo giải chấp, đơn yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm nhận lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất tại xã Ea H nêu trên. Ông H thay mặt ông L, bà L nộp và nhận hồ sơ xóa thế chấp, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất nêu trên tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Khi hoàn tất nghĩa vụ với ngân hàng, thì tài sản giải chấp ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, liên hệ với cơ quan chuyên môn chuyển đổi mục đích sử dụng, gia hạn sử dụng, kê khai, đăng ký, nộp thuế cấp đổi và nhận được bản chính giấy chứng nhận, thế chấp để đảm bảo các khoản vay của ông H hoặc bên thứ

ba, tặng cho nhận đặt cọc, bán chuyển nhượng, sửa đổi, bổ sung thanh lý, hủy hợp đồng cho thuê đối với các thửa đất số 105 (cũ là số 02), bản đồ 19 (cũ là 20); thửa 105 (cũ là 8), bản đồ 19 (cũ là 20) hai thửa đất có địa chỉ thôn 7c, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk; Thửa 42 (cũ 20), tờ bản đồ 19 (cũ 21) tại thôn 7b, xã Ea H, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

- Thời hạn ủy quyền là 20 năm

- Thù lao: Không

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến:

Khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, bà H chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, B và đại diện Văn phòng công chứng Trần Thị T mặc dù đã được triệu tập nhưng vẫn vắng mặt. Đại diện Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 385; 398; 422; 562; 563; 565; 566; 567 và Điều 568 của Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền, lập ngày 05 tháng 8 năm 2020, tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên ủy quyền là ông Hoàng Đăng L, bà Nguyễn Thị L với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Đăng H. Do hợp đồng ủy quyền không thỏa thuận về thù lao nên không xem xét hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thụ lý vụ án:

+ Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền, giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng theo quy định. Như vậy quan hệ pháp luật ở đây là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 422 của Bộ luật dân sự.

+ Nguyên đơn khởi kiện, có nộ tâm ứng án phí. Bị đơn mặc dù có hộ khẩu thường trú tại phường Tự A, thành phố Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk nhưng cơ quan quản lý hộ khẩu xác nhận đã bỏ đi khỏi địa phương khoảng 3 – 4 năm. Hiện nay, không còn ở thành phố Buôn Ma T, mà làm ăn sinh sống tại huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk, vì vậy Tòa án nhân dân huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào các Điều 35, 39 và khoản 3 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Tòa án triệu tập nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông T, bà B và đại diện Văn phòng công chứng) vẫn vắng mặt, còn đại diện ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền, thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Ông L, bà L, ông H và bà H đều thừa nhận nội dung và hình thức của Hợp đồng ủy quyền.

- Ông L, bà L, bà H và đại diện ngân hàng thừa nhận ông L, bà L đã tắt toán và được ngân hàng giải chấp trả lại tài sản thế chấp.

- Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, ông H khẳng định từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay, ông chưa thực hiện bất kỳ nội dung nào trong hợp đồng, còn việc ngân hàng đã giải chấp hay chưa và ai làm thủ tục giải chấp thì ông không biết.

Như vậy bên được ủy quyền (ông H) không thực hiện nội dung được ủy quyền là vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền quy định tại Điều 565 của Bộ luật dân sự. Ngược lại bên ủy quyền (Ông L, bà L) đã tự mình thực hiện việc nộp tiền và giải chấp ngân hàng. Ngân hàng đã tắt toán và trả lại tài sản thế chấp cho bên ủy quyền (ông L, bà L). Do vậy nội dung ủy quyền trong hợp đồng đã hoàn thành, đối tượng của hợp đồng không còn. Cho nên ông L, bà L khởi kiện chấm dứt hợp đồng là có căn cứ phù hợp với Điều 422 của Bộ luật dân sự. Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà L và quan điểm đại diện viện kiểm sát. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền, lập ngày 05 tháng 8 năm 2020, tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên ủy quyền là ông L, bà L với bên được ủy quyền là ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền, thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong hợp đồng không thỏa thuận thù lao và thực tế bên nhận ủy quyền không thực hiện bất kỳ nội dung đã được ủy quyền, đồng thời cũng không nhận thù lao hay bất kỳ tài sản nào của bên ủy quyền, do đó không phát sinh hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền nên không xem xét.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch là 300.000đ. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; các điều 147; 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 385; 398; 422; 562; 563; 565; 566; 567 và Điều 568 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đăng L, bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền, lập ngày 05 tháng 8 năm 2020, tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, giữa bên ủy quyền là ông Hoàng Đăng L, bà Nguyễn Thị L với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Đăng H.

2. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Đăng H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho ông Hoàng Đăng L, bà Nguyễn Thị L 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai số AA/2023/0002513 ngày 09 tháng 12 năm 2024.

3. Về quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea H;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đỗ Văn Dũng