

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 14 /2025/DS-ST.

Ngày: 28/8/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền
và Kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – ĐẮK LẮK
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Trần Thị Nhã Phương
- Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết – Thư Ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Nguyệt – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền và Kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2024/QĐXXST-DS, ngày 26/ 8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 64A/2024/QĐST –DS ngày 13/9/2024; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2024/QĐTNPT – DSST ngày 28/9/2024; thông báo mở lại phiên tòa dân sự sơ thẩm số 07/2025/TB –TA ngày 05/8/2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1991 và bà **Trần Thị Cẩm T**, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Thôn 10, xã E, huyện E, (nay là xã E) tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Võ Ngọc C**, sinh năm 1979. HKTT: Thôn P 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 45, thị trấn P, huyện **K (nay là xã K)**, tỉnh **Đắk Lắk**.

* **Bị đơn:** Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1973. Nơi cư trú: Thôn 12, xã E, huyện E (nay là xã E) tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

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

+ **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L.** Địa chỉ: Số 47 Nguyễn Tất Thành, thị trấn E, huyện E (nay là xã E) tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị L** – Công chứng viên. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông **Mai Viết N** sinh năm 1963 (Có mặt), bà **Lường Thị H** (Có đơn xin xét xử

vắng mặt). Nơi cư trú: Thôn N 2, xã E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk.

+ **Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh Đ.** Địa chỉ: số 55, thị trấn E, huyện E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk. (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 29/12/2020 ông Hoàng Văn T và vợ là bà Trần Thị Cẩm T có làm hợp đồng ủy quyền không thù lao cho ông Trần Văn T để giao dịch (nội dung cụ thể có ghi rõ trong Điều 1 của Hợp đồng- có gửi kèm theo) Đối với tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 do UBND huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 9/11/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 434822 QSDĐ/NH (thay đổi cơ sở pháp lý ngày: 02/10/2014 và ngày 25/12/2020) có đặc điểm như sau:

- Thừa đất số 104a; Tờ bản đồ số 07; Địa chỉ thửa đất: xã Ea Kmút, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.- Diện tích: 2460m².

Hợp đồng trên được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành tỉnh Đắk Lắk số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC.- SCC/HĐGD ngày 29/12/2020 (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) và vợ chồng ông Hoàng Văn T đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 cho ông Trần Văn T.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện ông Trần Văn T không cho vợ chồng ông Hoàng Văn T biết tiến độ công việc, không cho chúng tôi biết là đã thực hiện được những công việc gì. Thấy vậy nên vào ngày 30/12/2022 vợ chồng ông Hoàng Văn T đã làm văn bản thông báo cho ông Trần Văn T là chấm dứt việc ủy quyền nêu trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 cho vợ chồng ông Hoàng Văn T nhưng đến nay ông Trần Văn T vẫn không thực hiện.

Việc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người được uỷ quyền và không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Hoàng Văn T là vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Hoàng Văn T. Vì vậy, nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vợ chồng ông Hoàng Văn T đã khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Yêu cầu tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền được Công chứng tại Văn phòng công chứng P tỉnh Đắk Lắk số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 29/12/2020.

- Yêu cầu tuyên buộc ông Trần Văn T trả lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA-337760.

*** Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:**

Năm 2020 gia đình ông Mai Viết N, bà Lương Thị H có nợ tôi số tiền 976.409.000đ. Do ông N, bà H không trả nợ nên tôi đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 111/2020/QĐST-DS ngày 25/11/2020 và tôi cũng đã làm đơn yêu cầu gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự Ea Kar và đã được thụ lý theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 235 ngày 02/12/2020. Khi đó ông N, bà H mới chịu trả nợ. Ông N bà H có 02 tài sản gồm quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 679630 thửa đất số 155 mang tên hộ Lương Thị Hương; Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 337760, thửa đất số 104a, tờ bản đồ số 07, nhưng cả hai Giấy chứng nhận QSDĐ này đều đang vay tại Ngân hàng Việt Tin Bank với tiền vay tín dụng là 1.200.000.000đ, trong đó nợ gốc 1.100.000.000đ, tiền lãi 100.000.000đ. Do ông N không có tiền trả Ngân hàng nên đề nghị tôi lấy Giấy chứng nhận QSDĐ số AG 679630, nhưng phía Ngân hàng không chấp nhận rút một bìa nên tôi đã đứng ra trả tiền vào Ngân hàng thay cho ông N lấy cả 02 Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi lấy được Giấy chứng nhận QSDĐ, tôi đã nhận Giấy chứng nhận QSDĐ số AG 679630 để cầm trả khoản nợ của ông N theo Quyết định công nhận thoả thuận số 111/2020/QĐST-DS ngày 25/11/2020.

Sau khi tính toán, hai bên thống nhất ông N, bà H nợ tôi số tiền 400.000.000đ trong số tiền tôi đã trả trước cho Ngân hàng Việt Tin Bank để lấy 02 Giấy chứng nhận QSDĐ như đã nêu trên. Và hai bên có viết lại giấy vay nợ số tiền 400.000.000đ đề ngày 01/12/2021, lãi suất 15%/tháng. Ông N đã thanh toán lãi đến ngày 01/5/2022.

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 337760 ông N cam kết sẽ thế chấp lại cho Ngân hàng để trả nợ cho tôi đối với số tiền 400.000.000đ tôi đã trả Ngân hàng trước đó. Tuy nhiên ông N đã thuộc diện nợ xấu, không thể vay Ngân hàng được nên ông N đã chuyển nhượng lại Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số AA 337760 cho con riêng của bà H là anh Hoàng Văn T, vợ là chị Trần Thị Cẩm T và anh Thái, chị Tiên uỷ quyền lại cho tôi theo Hợp đồng uỷ quyền được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành, tỉnh Đắk Lắk số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 29/12/2020 để tôi được quyền đứng ra thế chấp Ngân hàng vay vốn. Sau đó tôi đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 337760 tại Ngân hàng BIDV - Đông Đắk Lắk với số tiền vay tín dụng 800.000.000đ.

Ngoài ra ngày 01/5/2022 âm lịch ông N vay thêm tôi số tiền 50.000.000đ, lãi 2%/tháng; Ngày 01/5/2022 dương lịch ông N vay số tiền 300.000.000đ, lãi suất 2%/tháng, thời hạn trả 03 tháng, nếu sai hạn lãi suất là 2,5%/tháng. Như vậy, ông N đến nay còn nợ tôi số tiền 750.000.000đ nợ gốc, chưa tính tiền lãi. Hiện nay tôi đã trả tiền hết cho ngân hàng vào ngày 03/10/2024 và đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tôi đề nghị ông N trả hết cho tôi số nợ gốc và lãi thì tôi sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N chứ tôi không có yêu cầu khởi kiện độc lập với ông

N hay phản tố gì trong vụ kiện này. Ngày 30/12/2022 tôi có nhận một văn bản thông báo của ông Hoàng Văn T, bà Tiên qua bưu phẩm bưu điện về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng tôi không đồng ý, vì khi nào ông N trả hết tiền cho tôi thì tôi trả lại bà.

Tôi thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 theo Hợp đồng ủy quyền được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành tỉnh Đắk Lắk số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 29/12/2020. Tuy nhiên việc ủy quyền mục đích là để ông N, bà H trả nợ cho khoản vay mà ông N, bà H nợ tôi. Do đó nếu phía nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 337760 thì trước hết ông N, bà H phải trả đủ số tiền nợ cho tôi cả gốc, lãi thì tôi mới trả Giấy chứng nhận QSDĐ được.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Viết N trình bày:***

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2020 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 Thửa đất số 104a; Tờ bản đồ số 07 giữa anh Thái, chị Tiên với ông Trần Văn T tôi có ý kiến như sau: Nguồn gốc thửa đất này là của gia đình tôi, do tôi có nợ tiền ông Trần Văn T theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các được sự số 111/2020/QĐST-DS ngày 25/11/2020, đồng thời tôi bị nợ xấu không thể vay Ngân hàng được nên gia đình tôi thống nhất sẽ sang tên cho anh Thái chị Tiên đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ và anh Thái, chị Tiên phải ủy quyền lại cho ông Trần Văn T để ông Trần Văn T vay Ngân hàng vì lúc này tôi đang nợ ông Trần Văn T 400.000.000đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi có ý kiến: Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 thửa đất số 104a; Tờ bản đồ số 07 là của tôi, chỉ nhờ anh Thái chị Tiên đứng tên hộ để thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông Trần Văn T để ông Trần Văn T vay ngân hàng, nay tôi đề nghị ông Trần Văn T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 cho anh Thái, chị Tiên. Còn việc tôi nợ ông Trần Văn T thì ông Trần Văn T vẫn đang giữ đất của tôi (một phần đất của tôi nằm trong bìa đất đứng tên ông Trần Văn T).

Ngoài ra tôi còn bán ông Trần Văn T một diện tích đất tại thôn Ninh Thanh 2, xã Ea Kmút, huyện Ea Kar phần đất có chiều ngang giáp đường 43m, chiều dài hết đất, tuy nhiên tổng thể thửa đất chiều ngang giáp đường khoảng 59m nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Tôi đã giao toàn bộ bìa đất của thửa đất này cho ông Trần Văn T. Tôi đề nghị tôi với ông Trần Văn T phối hợp làm thủ tục tách thửa theo diện tích đã bán để tôi lấy lại phần diện tích đất còn lại chưa tách thửa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi thông báo bằng văn bản cho Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L (Trước đây là Văn phòng công chứng Phước Thành) và Ngân hàng TMCP Đầu tư – Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đông Đắk Lắk về

việc cử người tham gia tố tụng và cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng văn phòng công chứng và ngân hàng không tham gia tố tụng tại Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.

Đối với bà Lương Thị H đã được Tòa án tổng đạt các văn bản đề bà H tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng bà H không tham gia tố tụng nên cũng không ghi nhận được ý kiến của bà H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ *Về tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 198 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, như lập hồ sơ vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, tổng đạt giấy triệu tập, các quyết định của Tòa án cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, thành phần Hội đồng xét xử và trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án*: Áp dụng các Điều, 117, 422, 428, 562, 565, 566, 567, 568, 569 Bộ luật dân sự năm 2015;

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và bên nhận ủy quyền là ông Trần Văn T

+ Buộc ông Trần Văn T trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 337760 do UBND huyện EaKar cấp ngày 09/11/2004 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 02/10/2024 và ngày 25/12/2020 mang tên ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T)

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự và kiện đòi tài sản, Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Ea Kar (Nay là xã EaKar); Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 26/6/2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk.

[2] Về nội dung:

Xét hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/12/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và bên nhận ủy quyền là ông Trần Văn T. Theo đó ông Trần Văn T được quyền gia hạn, ký kết các hợp đồng thế chấp, các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, các văn bản, phụ lục, sửa đổi, bổ sung, được ủy quyền cho bên thứ ba...để vay vốn tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là thửa số 104a, tờ bản đồ 07, địa chỉ thửa đất xã EaKmút, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 337760, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 434822QSDĐ/NH, do UBND huyện EaKar cấp ngày 09/11/2004 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 02/10/2014 và ngày 25/12/2020). Trong phạm vi ủy quyền thì ông Trần Văn T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành mọi thủ tục liên quan đến các công việc đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề trong phạm vi đã được ủy quyền; được quyền nộp, nhận, lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, được quyền xác lập, ký kết, thanh lý, hủy bỏ các hợp đồng giao dịch về những nội dung được ủy quyền, được thay mặt nhân danh bên ông Hoàng Văn T, bà Tiên nhận tiền, đóng các loại thuế, phí, lệ phí liên quan...Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng Phước Thành chứng thực. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/12/2020 được các bên ký kết theo đúng trình tự và thủ tục do pháp luật quy định. Các đương sự tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng được công chứng đúng quy định. Hợp đồng ủy quyền quy định rõ quyền và nghĩa vụ của bên A (bên ông Hoàng Văn T, bà Tiên) và bên B (bên ông Trần Văn T). Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày lập ngày 29/12/2020 được ký giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và bên nhận ủy quyền là ông Trần Văn T có hiệu lực pháp luật. Đồng thời tại mục 2 Điều 2 của hợp đồng ủy quyền có nội dung “Hợp đồng ủy quyền này không có thù lao”. Như vậy có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và ông Trần Văn T là hợp đồng ủy quyền không có thù lao.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông Hoàng Văn T, bà Tiên cho rằng ông Trần Văn T đã không thực hiện đúng nội dung ủy quyền, vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền được thể hiện tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/12/2020; cụ thể ông Trần Văn T không báo cho ông Hoàng Văn T, bà Tiên về tiến độ thực hiện công việc nên ngày 30/12/2022 vợ chồng ông Hoàng Văn T đã làm văn bản thông báo cho ông Trần Văn T về việc chấm dứt việc ủy quyền nêu trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 cho vợ chồng ông Hoàng Văn T nhưng ông Trần Văn T vẫn không thực hiện. Do đó ông Hoàng Văn T, bà Tiên yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2020 giữa ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và ông Trần Văn T. Xét thấy; tại hợp đồng ủy quyền các bên có thỏa thuận nội dung thời hạn ủy quyền là 10 năm, và giao lại tài sản khi hết thời hạn ủy quyền. Do đó, nội dung chấm dứt ủy quyền chưa hết hạn, công việc ủy quyền chưa hoàn thành nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của pháp luật để xem xét. Theo quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự về Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền “....nếu ủy quyền không có thù lao, bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý”.

Theo đó, các đương sự đã xác định ngày 30/12/2022 vợ chồng ông Hoàng Văn T đã làm văn bản thông báo cho ông Trần Văn T và ông Trần Văn T đã nhận được thông báo này về việc chấm dứt việc ủy quyền nêu trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 cho vợ chồng ông Hoàng Văn T. Như vậy do hợp đồng ủy quyền không có thù lao nên ông Hoàng Văn T, bà Tiên được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào và ông Hoàng Văn T, bà Tiên cũng đã có thông báo bằng văn bản cho ông Trần Văn T về việc chấm dứt việc ủy quyền nêu trên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/12/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và bên nhận ủy quyền là ông Trần Văn T và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 337760 là có căn cứ nên cần chấp nhận. Từ những nhận định trên: HĐXX cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và bên nhận ủy quyền là ông Trần Văn T và buộc ông Trần Văn T trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 337760 do UBND huyện EaKar cấp ngày 09/11/2004 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 02/10/2014 và ngày 25/12/2020 mang tên ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T)

Về hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền: Hiện nay, nội dung công việc ông Hoàng Văn T, bà Tiên ủy quyền cho ông Trần Văn T chưa được thực hiện đúng và đầy đủ theo nội dung đã cam kết. Do hợp đồng ủy quyền không có thù lao và các đương sự cũng không yêu cầu nên HĐXX không đề cập đến việc bồi thường thiệt hại khi đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Trần Văn T cho rằng ông N, bà H (cha mẹ ông Hoàng Văn T, bà Tiên) còn nợ ông số tiền 400.000.000đ mà ông đã trả Ngân hàng thay cho vợ chồng ông N trước đó. Vì ông N đã thuộc diện nợ xấu, không thể vay Ngân hàng được nên ông N đã chuyển nhượng lại Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số AA 337760 cho con riêng của bà H là anh Hoàng Văn T, vợ là chị Trần Thị Cẩm T để anh Thái, chị Tiên ủy quyền lại cho ông Trần Văn T theo Hợp đồng ủy quyền được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành, tỉnh Đắk Lắk số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 29/12/2020 để ông Trần Văn T được quyền đứng ra thế chấp Ngân hàng vay vốn, khi nào vợ chồng ông N trả tiền hết cho ông Trần Văn T thì ông Trần Văn T mới trả lại Giấy chứng nhận số AA 337760 cho ông Hoàng Văn T, bà Tiên, tuy nhiên trong hợp đồng ủy quyền không có nội dung nào thể hiện việc cản trở vào nợ, không có chứng cứ nào thỏa thuận việc cản trở nợ giữa các bên. Hơn nữa quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn T không có yêu cầu khởi kiện độc lập hay phản tố trong vụ án nên HĐXX không đề cập. Trường hợp ông Trần Văn T cho rằng có việc vay mượn tiền giữa các bên và có sự xâm phạm về quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Ông Trần Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí DSST không có giá ngạch

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T số tiền tạm ứng án phí 1.200.000đ (do bà Lương Thị H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2022/0004996 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk)

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; Điều 227, 228, Điều 266; 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 26/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Áp dụng các Điều, 117, 422, 428, 562, 565, 566, 567, 568, 569 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2020 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Thành (Nay là văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) số: 000013784, Quyền số: 07/2020/TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T và bên nhận ủy quyền là ông Trần Văn T

Buộc ông Trần Văn T trả lại cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 337760 do UBND huyện EaKar cấp ngày 09/11/2004 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 02/10/2024 và ngày 25/12/2020 mang tên ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T)

[2]. Về án phí:

Ông Trần Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí DSST không có giá ngạch

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị Cẩm T số tiền tạm ứng án phí 1.200.000đ (do bà Lương Thị H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2022/0004996 ngày 26/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Đắk Lắk)

[3]. Quyền kháng cáo: Bị đơn, Người có quyền lợi liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai theo quy định

“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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự.”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 7;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Nhã Phương