

Bản án số: 267/2017/DS-ST

Ngày: 21-9-2017

V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu
cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền
giữa bà H và ông N”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN S – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

2. Bà Phạm Thị Kim Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thùy Vân – Thư ký Toà án nhân dân quận S,
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn
Thị Diệu Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân quận S xét xử sơ thẩm công khai vụ
án dân sự sơ thẩm thụ lý số 03/2017/TLST-DS ngày 06/01/2017 về việc: “Tranh chấp
liên quan đến yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 417/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 284/2017/QĐST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thị Hồng H, sinh năm 1972 (có mặt); Địa chỉ: 120
đường số M, phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970 (vắng mặt); Địa chỉ: 120 đường
số M, phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng A

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Mỹ N – Chức vụ: Chuyên viên, theo giấy ủy quyền ngày 23/02/2017(có đơn xin vắng mặt đề ngày 01/3/2017); Địa chỉ: E6/12 đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H trình bày: Bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N là vợ chồng. Ngày 03/4/2015, bà H và ông N có đến Văn phòng Công chứng A chứng nhận các hợp đồng ủy quyền sau đây:

[1]. Hợp đồng ủy quyền số 001364, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL đối với ngôi nhà số 264/1B tại thửa đất số 681 thuộc bản đồ số 08 (TL-2005), địa chỉ: 264/1B đường C, khu phố N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Hợp đồng ủy quyền số 001365, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL đối với thửa đất số 66 thuộc tờ bản đồ số 36 và các thửa đất số 561, 582, 583, 584, 585 cùng thuộc tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Hợp đồng ủy quyền số 001366, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL đối với các thửa đất số 573, 574, 575, 576, 560 cùng thuộc tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Hợp đồng ủy quyền số 001367, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL đối với ngôi nhà số 120 tại thửa đất số 13, thuộc tờ bản đồ số 52, địa chỉ: 120 đường số M, phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5]. Hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL đối với thửa đất số 307, thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY661297, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00462 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 23/3/2015.

Sau khi ký các hợp đồng ủy quyền trên, ông N đã thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền nhưng không thông báo kết quả cho bà H biết. Đến giữa năm 2016 thì bà H phát hiện ông N có biểu hiện chuyển dịch quyền về tài sản đối với các tài sản mà bà H đã ủy quyền cho ông nhưng không thông báo cho bà H biết, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà nên ngày 03/01/2017, bà Lương Thị

Hồng H đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu chấm dứt các hợp đồng ủy quyền số 001364, 001365, 001366, 001367 và 001370 quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, do nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được một phần yêu cầu khởi kiện nên ngày 01/6/2017, nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà H chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 giữa bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H không còn yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 17/02/2017, bị đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông N xác nhận ông và bà Lương Thị Hồng H là vợ chồng. Ngày 03/4/2015, ông N và bà H có đến Văn phòng Công chứng A chứng nhận các hợp đồng ủy quyền số 001364, 001365, 001366, 001367 và 001370 quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL. Tuy nhiên, ông N chỉ xác nhận nhà, đất tại địa chỉ: 120 đường số M, phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và giá trị căn nhà 264/1B đường C, khu phố N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông N, bà H, còn tiền mua đất tại địa chỉ 264/1B Đường C, khu phố N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do anh, chị ruột của ông N hiện đang sống ở Slovakia chuyển tiền về mua. Đối với thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông N và bà H chỉ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thực tế chị ruột ông tên là Nguyễn Thị M đang sống tại Slovakia mới là người bỏ tiền ra mua đất. Đối với các thửa đất số 573, 574, 575, 576, 560, 561, 582, 583, 584, 585 cùng thuộc tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là do chị ruột ông N tên là Nguyễn Thị Thanh P gửi tiền về nhờ ông mua dùm và chỉ một mình ông N đứng tên, không liên quan đến bà H. Đối với thửa đất số 66 thuộc tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì do ông N và bà H cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2016, ông N đã chuyển nhượng cho người khác, việc chuyển nhượng này ông đã thông báo cho bà H biết nhưng bà H không có ý kiến gì và bà H cũng không yêu cầu ông đến Văn phòng Công chứng A chấm dứt

các hợp đồng ủy quyền mà bà H đã ủy quyền cho ông. Do đó, ông Nguyễn Văn N không đồng ý chấm dứt các hợp đồng ủy quyền số 001364, 001365, 001366, 001367 và 001370 quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015. Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Văn N đến Tòa để tiến hành hòa giải nhưng ông N vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại bản tự khai ngày 01/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A do bà Phạm Thị Mỹ N đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 03/4/2015, ông Nguyễn Văn N và bà Lương Thị Hồng H có đến Văn phòng Công chứng A chứng nhận các hợp đồng ủy quyền số 001364, 001365, 001366, 001367 và 001370 quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL. Vào thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Vào khoảng giữa năm 2016, bà Lương Thị Hồng H có đến Văn phòng Công chứng A yêu cầu công chứng viên hướng dẫn thủ tục hủy bỏ các hợp đồng ủy quyền nêu trên. Căn cứ Điều 51 Luật Công chứng năm 2014, việc hủy bỏ hợp đồng đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận bằng văn bản của tất cả những người tham gia hợp đồng. Do đó, Văn phòng Công chứng A có hướng dẫn bà H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để được xem xét yêu cầu của bà. Trong quá trình sự việc diễn ra, Văn phòng Công chứng A chỉ được tiếp xúc ý kiến của bà Lương Thị Hồng H là bên ủy quyền mà không được tiếp xúc hay nhận được ý kiến nào từ ông Nguyễn Văn N. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H, Văn phòng Công chứng A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H trình bày: Trước đây, thửa đất số 307, tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY661297, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00462 ngày 23/3/2015. Sau khi bà H ủy quyền cho ông N thì ông N đã làm thủ tục để được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY685435, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00623 ngày 16/4/2015 và chuyển mục đích sử dụng đối với thửa đất trên nhưng ông N không thông báo cho bà H biết kết quả thực hiện công việc được ủy quyền. Trong quá trình bà H thu thập chứng cứ để cung cấp cho Tòa án thì bà mới biết. Nay,

bà H yêu cầu Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 giữa bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Giải tỏa số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của bà Lương Thị Hồng H đã gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HV theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2017/QĐ-BPBD ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bà Lương Thị Hồng H không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn N vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A do bà Phạm Thị Mỹ N đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt đề ngày 01/3/2017.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai nên Tòa án xét xử vắng mặt là đúng theo quy định pháp luật. Qua kiểm sát vụ án tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân quận S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 giữa bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Giải tỏa số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của bà Lương Thị Hồng H đã gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HV theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo

đám số 01/2017/QĐ-BPBD ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về tố tụng:

Thẩm quyền loại việc: Bà Lương Thị Hồng H khởi kiện ông Nguyễn Văn N yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự.

Thẩm quyền theo lãnh thổ: Bà Lương Thị Hồng H có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn N có hộ khẩu thường trú 120 đường số M, phường B, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hiệu khởi kiện vụ án: Căn cứ vào thời điểm bà Lương Thị Hồng H biết được quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là giữa năm 2016. Ngày 03/01/2017, bà Lương Thị Hồng H đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại Điều 429, 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dân sự được xác định là 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích bị xâm phạm nên việc khởi kiện vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng, thông báo hòa giải và công khai chứng cứ, thông báo kết quả công khai chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về nội dung:

Ngày 03/01/2017, bà Lương Thị Hồng H khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt các Hợp đồng ủy quyền số 001364, 001365, 001366, 001367 và 001370 quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, do nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được một phần yêu cầu khởi kiện nên ngày 01/6/2017, nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà H chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 giữa bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY685435, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00623 ngày 16/4/2015; Tiếp tục duy trì Quyết định số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Giải tỏa số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của bà Lương Thị Hồng H đã gửi tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh HV theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2017/QĐ-BPBD ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H không còn yêu cầu nào khác. Bị đơn ông Nguyễn Văn N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Hồng H.

Theo bà Lương Thị Hồng H thì bà và ông Nguyễn Văn N là vợ chồng, là đồng sở hữu thửa đất số 307, tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00623 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 16/4/2015. Ngày 03/4/2015, tại Văn phòng Công chứng A, bà Lương Thị Hồng H đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật; quản lý, sử dụng, cho thuê (thanh lý hợp đồng cho thuê và tiếp tục cho thuê), cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho), thế chấp, thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba (kể cả việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp và tiếp tục thế chấp) phần quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà H theo quy định của pháp luật. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL ngày 03/4/2015 do Văn phòng Công chứng A chứng nhận thì ông N đã thực hiện một số việc liên quan đến phạm vi ủy quyền và có biểu hiện chuyển dịch quyền về tài sản trên mà không thông báo cho bà H biết, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H nên bà H

đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015.

Theo ông Nguyễn Văn N xác nhận ngày 03/4/2015, ông Nguyễn Văn N và bà Lương Thị Hồng H có ký hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận đối với thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ông và bà H chỉ đứng tên dùm chị ruột ông là bà Nguyễn Thị M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên nên ông không đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 17/3/2017 Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn N cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời phản đối trên của ông N và cung cấp năm sinh, địa chỉ cư trú hiện nay của bà Nguyễn Thị M và các chứng cứ khác để chứng minh cho lời trình bày của ông nhưng ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ và không chứng minh nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh này.

Theo nội dung hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 thì bà Lương Thị Hồng H đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật; quản lý, sử dụng, cho thuê (thanh lý hợp đồng cho thuê và tiếp tục cho thuê), cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho), thế chấp, thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba (kể cả việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp và tiếp tục thế chấp) phần quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà H theo quy định của pháp luật. Thời hạn ủy quyền: 20 năm hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật. Thù lao ủy quyền: Không. Sau khi được ủy quyền thì ông Nguyễn Văn N đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số cấp giấy chứng nhận CH00623 ngày 16/4/2015 cho ông Nguyễn Văn N và bà Lương Thị Hồng H tại thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 497.6m².

Khoản 1 Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên được ủy quyền “thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện

công việc đó”. Do đó, ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ thực hiện công việc theo phạm vi ủy quyền được thể hiện tại Điều 1 hợp đồng ủy quyền số 001370 ngày 03/4/2015 và thông báo cho bà Lương Thị Hồng H về việc thực hiện công việc đó.

Nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H cho rằng từ ngày 03/4/2015 thì ông N thực hiện công việc ủy quyền liên quan đến thửa đất số 307 thuộc tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thông báo kết quả cho bà H biết. Đến giữa năm 2016, bà H phát hiện ông N có biểu hiện chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất trên nhưng không thông báo cho bà biết, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Bà H đã yêu cầu ông N chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370 ngày 03/4/2015 nhưng ông N không đồng ý. Bị đơn ông Nguyễn Văn N thì cho rằng bà H không yêu cầu ông đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370 ngày 03/4/2015. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án, ông Nguyễn Văn N đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án, ông đã có văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông không đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370 ngày 03/4/2015. Hội đồng xét xử xét thấy: Giao dịch về hợp đồng ủy quyền số 001370 ngày 03/4/2015 giữa bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N là có thật và hợp pháp, thuộc trường hợp ủy quyền không có thù lao, căn cứ khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Bà Lương Thị Hồng H yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Ngày 17/01/2017, bà Lương Thị Hồng H có gửi 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vào Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HV theo tài khoản số 6421205230800 để bảo đảm cho việc yêu cầu Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2017: “Cấm ông Nguyễn Văn N chuyển dịch phần quyền về tài sản (quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê và tiếp tục cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho), thế chấp, thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba (kể cả việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp và tiếp tục thế chấp) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Hồng H tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh”. Do yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL ngày 03/4/2015 của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng

biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; cần giải tỏa số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của bà Lương Thị Hồng H đã gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HV theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2017/QĐ-BPBD ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Bà Lương Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 138, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 429, 562, 565, 566, 568, 569, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H.

1/. Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 001370, quyền số 04/2015/HĐGD-CCAL do Văn phòng Công chứng A chứng nhận ngày 03/4/2015 giữa bà Lương Thị Hồng H và ông Nguyễn Văn N.

2/. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 18 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Giải tỏa số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của bà Lương Thị Hồng H đã gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh HV theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2017/QĐ-BPBD ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lương Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0004179 ngày 06/01/2017 và 0027568 ngày 20/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Quyền kháng cáo: Bà Lương Thị Hồng H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn N, Văn phòng Công chứng A có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

6/. 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 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:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND quận S;
- CCTHADS quận S;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Trúc