TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2026/DS-ST
Ngày 24-04-2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Dương Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Triệu Trần Pháp; ông Phạm Xuân Vinh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Nhị - chức vụ: Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trần Duy Quyền - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 14/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 04 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Quang T, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Thôn Phước T, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Quang T: Bà Lê Thị N, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 21, đường L, Thôn P, xã K, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt).*

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Ng, sinh ngày 19/07/ 1966. Địa chỉ: Thôn Phước T, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị Ng: Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn Phước T, xã E, tỉnh Đắk Lắk. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Phan Hữu Th. Địa chỉ: 168A Giải Phóng, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Quang T trình bày:*

Ông Trương Quang T và bà Trương Thị Ng là hai chị em ruột. Vào khoảng đầu năm 2023, ông T muốn vay vốn ngân hàng để làm ăn tuy nhiên do nợ xấu nên không thể trực tiếp đứng ra vay vốn được. Vì vậy, ông T đã nhờ chị gái là bà Trương Thị Ng đứng ra vay hộ tại ngân hàng và được bà Ng đồng ý. Ông Trương Quang T cùng bà Trương Thị Ng đã đến Văn Phòng công chứng Phan Hữu Th để làm hợp đồng ủy

quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023. Cụ thể ông T đã ủy quyền cho bà Ng 02 thửa đất mục đích để bà Ng đứng ra vay tiền tại ngân hàng giúp ông. 02 thửa đất mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng gồm:

1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594506 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00705; thửa đất số 250, tờ bản đồ số 21, diện tích 6000m^2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

2. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594505 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00704; thửa đất số 691, tờ bản đồ số 10, diện tích 410m^2 (200m^2 đất ở tại nông thôn, 210m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

Tại Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 của Văn Phòng công chứng Phan Hữu Th thì có nêu về phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền như sau:

"Bên B toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất của bên A được thế chấp vay vốn tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng cho thuê, chuyển nhượng, tặng, cho được quyết định giá cho thuê, bán, chuyển nhượng, đặt cọc (hủy hợp đồng cho thuê, mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho) được nhận số tiền cho thuê, đặt cọc, bán, chuyển nhượng, hoàn tất các thủ tục liên quan đến phí thuế, nhận thông báo nộp thuế, trích lục các giấy tờ điều chỉnh các sai sót, giải quyết tranh chấp có liên quan đến tài sản nêu trên, ký nhận xử lý các giấy tờ có liên quan nộp và nhận lại hồ sơ liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền giải quyết mọi rủi ro (nếu có) từ việc ủy quuyền(nội dung chi tiết trong Hợp đồng ủy quyền kèm theo)…

Thời hạn của hợp đồng ủy quyền này là 10 năm…".

Sau khi bà Ng nhận ủy quyền của ông T thì bà Ng đã đứng ra vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E giúp ông T theo hợp đồng tín dụng số 5225LAV202300179 ngày 24/02/2023, với số tiền vay là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), tài sản bảo đảm là 02 thửa đất của ông Trương Quang T nêu trên.

Trong thời gian ngắn ông T đã thu xếp được nguồn tiền và đã đưa cho bà Ng số tiền 900.000.000 đồng kèm tiền lãi để tất toán toàn bộ khoản vay gốc và lãi tại ngân hàng và rút hồ sơ về. Sau đó ông Trương Quang T cũng được xoá nợ xấu có thể tự đứng ra vay vốn được ông T và bà Ng đã thống nhất bằng miệng hủy ủy quyền nêu trên. Bà Ng đã trao trả 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng (thửa đất 250 và thửa 691) và các giấy tờ liên quan cho ông T và ông T vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ trước cho đến nay.

Tại thời điểm đó ông T không để ý kỹ phạm vi ủy quyền và thời hạn uỷ quyền, cũng như chưa hiểu rõ được quy định về hợp đồng ủy quyền, mà chỉ nghĩ chị em chứ có gì đâu mà lo xong việc thì thôi. Gần đây ông T gặp khó khăn về kinh tế và muốn chuyển nhượng thửa đất mà ông T đã ký ủy quyền cho bà Ng vay vốn giúp ông T nêu trên. Nhưng khi ông T làm hợp đồng chuyển nhượng thì kiểm tra mới biết là hợp đồng ủy quyền trước đó ông T ủy quyền cho bà Ng chưa ký để hủy uỷ quyền tại Văn phòng công chứng, phải tiến hành hủy ủy quyền, hai bên chấm dứt quyền và nghĩa vụ thì ông T mới chuyển nhượng cho người khác được.

Ông T đã liên hệ với bà Ng nhưng bà Ng không đồng ý cùng ông ra Văn phòng công chứng Phan Hữu Th để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền mà ông T và bà Ng đã ký trước đó theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 tại văn phòng công chứng Phan Hữu Th.

Hiện nay ông T không thể thực hiện việc chuyển nhượng để ổn định kinh tế gia đình, khiến cho cuộc sống của ông và gia đình gặp nhiều khó khăn. Ông T đã liên hệ Văn phòng công chứng Phan Hữu Th nhờ xuống tận nhà bà Ng để giải thích và hỗ trợ để hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà Ng nhưng bà Ng không đồng ý. Cho đến nay, mặc dù là chị em ruột nhưng ông T và bà Ng không thể tự thương lượng và giải quyết được. Do quyền, lợi ích hợp pháp của ông T bị bà Ng xâm phạm do đó ông Trương Quang T đã có đơn khởi kiện bà Trương Thị Ng đến Tòa án.

Nguyện vọng của ông T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: "Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng" để ông thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông T không có ý kiến gì thêm.

** Tại bản tự khai, bà Nguyễn Thị Bích P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị Ng khai:*

Ông Trương Quang T là em ruột của bà Trương Thị Ng, họ là hai chị em ruột. Vào ngày 24/02/2023, ông Trương Quang T muốn vay vốn ngân hàng để làm ăn tuy nhiên do nợ xấu nên không thể trực tiếp đứng ra vay vốn được. Vì vậy, ông T đã nhờ bà Trương Thị Ng đứng ra vay tiền Ngân hàng giúp ông thì bà Ng đã đồng ý, và đổi lại là ông T trông coi rẫy giúp bà Ng thì ông T cũng đồng ý. Rẫy của bà Ng thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ 21, diện tích 5260m^2 giáp với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 21, diện tích 6000m^2 của ông Trương Quang T và giáp với thửa đất số 96, tờ bản đồ 21 của ông Trương Quang H (là con của ông Trương Quang T).

Sau khi bà Ng đồng ý đứng ra để vay tiền Ngân hàng giúp ông T thì cả ông T và bà Ng đã đến Văn Phòng công chứng Phan Hữu Th để xác lập hợp đồng ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023. Cụ thể ông T đã ủy quyền cho bà Ng 02 thửa đất mục đích để bà Ng đứng ra vay tiền tại ngân hàng giúp ông. Các thửa đất ông T đã ủy quyền gồm:

- Thửa đất số 250, tờ bản đồ số 21, diện tích 6000m^2 tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH

594506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00705.

- Thửa đất số 691, tờ bản đồ số 10, diện tích 410m^2 tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594505 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00704.

Tại Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 của Văn Phòng công chứng Phan Hữu Th thì phạm vi uỷ quyền có nêu:

"Bên B toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất của bên A được thế chấp vay vốn tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng cho thuê, chuyển nhượng, tặng, cho được quyết định giá cho thuê, bán, chuyển nhượng, đặt cọc (hủy hợp đồng cho thuê, mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho) được nhận số tiền cho thuê, đặt cọc, bán, chuyển nhượng, hoàn tất các thủ tục liên quan đến phí thuế, nhận thông báo nộp thuế, trích lục các giấy tờ điều chỉnh các sai sót, giải quyết tranh chấp có liên quan đến tài sản nêu trên, ký nhận xử lý các giấy tờ có liên quan nộp và nhận lại hồ sơ liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền giải quyết mọi rủi ro (nếu có) từ việc ủy quuyền(nội dung chi tiết trong Hợp đồng ủy quyền kèm theo).

Thời hạn của hợp đồng ủy quyền này là 10 năm"..

Sau khi xác lập hợp đồng ủy quyền xong thì bà Ng đã đứng vay tiền Ngân hàng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank) giúp ông T theo hợp đồng tín dụng số 5225LAV202300179 ngày 24/02/2023, số tiền vay là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), tài sản bảo đảm là 02 thửa đất của ông T đã ủy quyền cho bà Ng nêu trên.

Sau khi vay tiền được thời gian thì cùng trong năm 2023 ông T đã đứng ra trả tiền cho Ngân hàng sau đó cũng đã làm thủ tục xóa thế chấp vào ngày 12/12/2023. Các GCNQSDĐ mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng thì ông T là người đang cất giữ, bà Ng không có cất giữ các giấy tờ này.

Sau khi trả tiền cho Ngân hàng cũng như xóa thế chấp xong thì từ đó cho đến nay thì bà Ng chưa làm thủ tục chấm dứt (hủy) ủy quyền đối với các thửa đất mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng. Mặc dù ông T cũng đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà Ng không đồng ý.

Lý do chưa làm văn bản chấm dứt ủy quyền các thửa đất trên là do: giữa ông T và bà Ng có thỏa thuận miệng với nhau là ông T trông coi rẫy giúp bà Ng tuy nhiên quá trình trông coi thì ông T cùng con ông T là ông Trương Quang H đã có hành vi lấn chiếm đất của bà Ng. Cụ thể: ông T lấn chiếm khoảng 1000m^2, ông H lấn chiếm khoảng 500m^2. Tháng 8/2025 bà Ng đã có đơn khiếu nại gửi UBND xã E để hòa giải nhưng hòa giải không thành và hiện nay bà Ng cũng đang có đơn khởi kiện ông T và ông H đến Tòa án. Ngoài ra bản thân ông T cũng nhiều lần đe dọa giết bà Ng, xúc phạm danh dự của bà Ng.

Nay ông Trương Quang T khởi kiện bà Trương Thị Ng về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" cụ thể: "Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng" thì bà Trương Thị Ng với tư cách là bị đơn, bà hoàn toàn không đồng ý và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bà Ng không có ý kiến gì thêm.

** Văn phòng công chứng Phan Hữu Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp:*

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của ông Trương Quang T đối với bà Trương Thị Ng với nội dung: "Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng" thì Văn phòng công chứng Phan Hữu Th có ý kiến như sau:

Vào ngày 24/02/2023 Văn phòng công chứng Phan Hữu Th có công chứng hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng. Cụ thể ông T đã ủy quyền cho bà Ng 02 thửa đất mục đích để bà Ng đứng ra vay tiền tại ngân hàng giúp ông, các thửa đất mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng gồm:

1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594506 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00705; thửa đất số 250, tờ bản đồ số 21, diện tích 6000m^2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

2. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594505 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00704; thửa đất số 691, tờ bản đồ số 10, diện tích 410m^2 (200m^2 đất ở tại nông thôn, 210m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

Tại Hợp đồng ủy quyền có nêu về phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền như sau:

"Bên B toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất của bên A được thế chấp vay vốn tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng cho thuê, chuyển nhượng, tặng, cho được quyết định giá cho thuê, bán, chuyển nhượng, đặt cọc (hủy hợp đồng cho thuê, mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho) được nhận số tiền cho thuê, đặt cọc, bán, chuyển nhượng, hoàn tất các thủ tục liên quan đến phí thuế, nhận thông báo nộp thuế, trích lục các giấy tờ điều chỉnh các sai sót, giải quyết tranh chấp có liên quan đến tài sản nêu trên, ký nhận xử lý các giấy tờ có liên quan nộp và nhận lại hồ sơ liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền giải quyết mọi rủi ro (nếu có) từ việc ủy quuyền(nội dung chi tiết trong Hợp đồng ủy quyền kèm theo)…

Thời hạn của hợp đồng ủy quyền này là 10 năm…”.

Như vậy: Việc Văn phòng công chứng Phan Hữu Th đã công chứng Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng đã được công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng. Mục đích, nội dung công chứng của Hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết có mặt, cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc thỏa thuận, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, hậu quả pháp lý của việc giao kết văn bản ủy quyền và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào văn bản trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Nay ông Trương Quang T khởi kiện bà Trương Thị Ng về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” cụ thể: “Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng” thì Văn phòng công chứng Phan Hữu Th với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật công chứng 2014 (nay khoản 1 Điều 53 Luật công chứng 2024) của pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 và Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử; đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Hữu Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là không vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Về nội dung: Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 220, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); khoản 4 Điều 422, Điều 562, Điều 563, Điều 566, Điều 568 và Điều 569 của Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang T.

Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng ủy quyền. Bị đơn ông Trương Quang T, cư trú tại xã E, tỉnh Đắk Lắk nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết tại Tòa án nhân dân quận khu vực 4 - Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự tham gia của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Trương Thị Ng (do bà Nguyễn Thị Bích P là người đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phan Hữu Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quang T về việc: Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng. Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 24/02/2023, tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th giữa ông Trương Quang T và bà Trương Thị Ng có tự nguyện ký kết hợp đồng ủy quyền số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản mà ông T ủy quyền cho bà Ng gồm 02 quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594506 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk (nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00705; thửa đất số 250, tờ bản đồ số 21, diện tích 6000m^2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

2. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 594505 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk (nay là Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 07/04/2017. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS/00704; thửa đất số 691, tờ bản đồ số 10, diện tích 410m^2 (200m^2 đất ở tại nông thôn, 210m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã Ea K1, huyện K, Đắk Lắk (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc đất nhận thừa kế.

Qua xem xét Hợp đồng ủy quyền, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hình thức: Đây là hợp đồng dân sự do hai bên tự thỏa thuận, giao kết bằng văn bản, được Văn phòng công chứng chứng thực. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm giao kết. Do đó, xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông Trương Quang T và bà Trương Thị Ng là đúng theo quy định

pháp luật tại Điều 562, Điều 563, Điều 566, Điều 568, Điều 569 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Về nội dung: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T (bên A) với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng (bên B) có nêu về phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền: *"Bên B toàn quyền quyết định các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất của bên A được thế chấp vay vốn tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng cho thuê, chuyển nhượng, tặng, cho được quyết định giá cho thuê, bán, chuyển nhượng, đặt cọc (hủy hợp đồng cho thuê, mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho) được nhận số tiền cho thuê, đặt cọc, bán, chuyển nhượng, hoàn tất các thủ tục liên quan đến phí thuế, nhận thông báo nộp thuế, trích lục các giấy tờ điều chỉnh các sai sót, giải quyết tranh chấp có liên quan đến tài sản nêu trên, ký nhận xử lý các giấy tờ có liên quan nộp và nhận lại hồ sơ liên hệ các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền giải quyết mọi rủi ro (nếu có) từ việc ủy quyền(nội dung chi tiết trong Hợp đồng ủy quyền kèm theo)…*

Thời hạn của hợp đồng ủy quyền này là 10 năm…".

Ngoài ra, tại Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền mà hai bên đã xác lập có nêu *"Hợp đồng ủy quyền này không có thù lao"*.

Qua xem xét, Hội đồng xét xử nhận thấy các nội dung ủy quyền này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

[2.3] Làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Trương Quang T (do bà Lê Thị N là người đại diện theo ủy quyền) và bị đơn bà Trương Thị Ng (do bà Nguyễn Thị Bích P là người đại diện theo ủy quyền) đều khai nhận: Sau khi nhận ủy quyền của ông T thì bà Ng đã làm hồ sơ vay vốn cho ông T tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh E - Đắk Lắk giúp ông T theo hợp đồng tín dụng số 5225LAV202300179 ngày 24/02/2023, số tiền vay là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), tài sản bảo đảm là 02 thửa đất của ông T đã ủy quyền cho bà Ng. Sau khi vay tiền được thời gian thì cùng trong năm 2023 ông T đã đứng ra trả tiền cho Ngân hàng sau đó cũng đã làm thủ tục xóa thế chấp vào ngày 12/12/2023. Các GCNQSDĐ mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng thì ông T là người đang cất giữ, bà Ng không có cất giữ các giấy tờ này. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng cũng như xóa thế chấp xong thì từ đó cho đến nay thì bà Ng chưa làm thủ tục hủy ủy quyền đối với các thửa đất mà ông T đã ủy quyền cho bà Ng. Mặc dù ông T cũng đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà Ng không đồng ý.

Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 422 của Bộ luật dân sự: *"4. Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện"*.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 569 của Bộ luật dân sự: *"1. Trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không*

có thù lao thì 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…”.

Ngoài ra, làm việc tại Tòa án, phía bị đơn bà Trương Thị Ng (do bà Nguyễn Thị Phương là người đại diện theo ủy quyền) cho rằng: “Lý do chưa làm văn bản chấm dứt ủy quyền các thửa đất trên là do: giữa ông T và bà Ng có thỏa thuận miệng với nhau là ông T trông coi rẫy giúp bà Ng tuy nhiên quá trình trông coi thì ông T cùng con ông T là ông Trương Quang H đã có hành vi lấn chiếm đất của bà Ng..”. Tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh hai bên có thỏa thuận miệng về việc ông T trông coi giúp rẫy cho bà Ng, và phía nguyên đơn ông Trương Quang T (do bà Lê Thị N là đại diện theo ủy quyền) cũng không thừa nhận về việc ông T trông coi rẫy giúp bà Ng. Do đó không chấp nhận lời khai nại của phía bị đơn nêu trên; đối với việc ông T cùng ông Trương Quang H (ông H là con ông T) đã có hành vi lấn chiếm đất của bà Ng thì hiện nay bà Ng đã khởi kiện ông T và ông H tại Tòa án và đã được Tòa án thụ lý theo thông báo thụ lý vụ án số 38/2026/TB-TA ngày 12/01/2026 của TAND khu vực 4 - Đắk Lắk.

Viện dẫn các quy định tại các Điều 562, Điều 563, Điều 569 và khoản 4 Điều 422 của Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử xét thấy việc khởi kiện của ông T đối với bà Ng về việc “Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng” là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[2.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng: Tại Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền có nêu *“Hợp đồng ủy quyền này không có thù lao”*. Do đây là hợp đồng ủy quyền không có thù lao nên khi hợp đồng bị hủy, bà Ng không phải bồi thường cho ông T.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc bị đơn bà Trương Thị Ng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho ông Trương Quang T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp (do ông Trần Trọng T1 nộp thay) tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lại thu số 0004278 ngày 11/11/2025.

[4] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ khoản 4 Điều 422, Điều 562, Điều 563, Điều 566, Điều 568 và Điều 569 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 24, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T.

Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1305, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2023 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th, giữa bên ủy quyền: ông Trương Quang T với bên nhận ủy quyền: bà Trương Thị Ng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Trương Thị Ng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho ông Trương Quang T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp (do ông Trần Trọng T1 nộp thay) tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lại thu số 0004278 ngày 11/11/2025.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong 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 thoả 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, Điều 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:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 4 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Thị Dương Thanh