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: **19**/2025/DS-ST
Ngày 09 - 9 - 2025
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 tòa: Ông Vũ Đình Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Viết Chấn và ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hòa Bình – Là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, 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 110/2025/TLST-DS, ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST- DS, ngày 29 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bảo L, sinh năm 1980 và bà Vòng Thị Lệ D, sinh năm 1984 (Bà D ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng), (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

HKTT: 19/2V, đường số B. KP A, phường B (phường B, quận B cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Chung cư S home, căn hộ A, H H, phường B (phường B, quận B cũ), thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trần Trung H, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã T (xã T, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L trình bày: Ngày 27/5/2021 ông L và vợ (Vòng Thị Lệ D) có ký kết 02 hợp đồng tín dụng số: 19967/21MN/HĐTD vay của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H – Chi nhánh G số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và hợp đồng số19968/21MN/HĐTD vay số tiền 4.800.000.000 đồng (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên vợ chồng ông L, bà D có thế chấp cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 721, tờ bản đồ số 8 và tài sản hình thành trong tương lai trên đất theo 02 hợp đồng thế chấp số 15044/21MN/HĐBĐ ngày 01/6/2021 và số 15045/21MN/HĐBĐ ngày 01/6/2021. Địa chỉ thửa đất: A1/39A, ấp A, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình xây dựng nhà xưởng (tài sản hình thành trong tương lai), vợ chồng ông L có vướng mắc một số thủ tục pháp lý, hoàn công nhà, làm việc với ngân hàng…Do

quen biết với ông Trần Trung H từ trước, biết được ông H có thể hỗ trợ hoàn thành các vướng mắc nêu trên. Do đó, ngày 18/8/2021 vợ chồng ông L và ông Trần Trung H ký kết hợp đồng ủy quyền được Công chứng tại Văn phòng C số 15595 quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung ủy quyền cụ thể như sau:

1. Bên B (ông H) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (ông L, bà D) liên hệ với ngân hàng TMCP P - chi nhánh G và các cơ quan có thẩm quyền để trả các khoản nợ để được giải trừ thế chấp và giải tỏa ngăn chặn đối với nhà, đất nêu trên, làm thủ tục đăng ký xóa thể chấp, nhận toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan và nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền đối với nhà, đất nêu trên.

- Sau đó, bên B được toàn quyên quản lý, sử dụng, trông coi, cho thuê, ký hợp đồng đặt cọc, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho, thế chấp (để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ vay nào do bên B tự lựa chọn và quyết định), đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp (được quyền ký sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý hợp đồng thế chấp), được ký tên trên hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng và các văn bản khác có liên quan đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên; được quyền ký sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý các hợp đồng giao dịch nêu trên đối với nhà, đất này; được nhận lãnh tất cả các khoản tiền có được từ việc thực hiện các việc được ủy quyền nêu trên, theo luật định.

- Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A đo đạc, lập và ký tên trên các loại bản vẽ, giấy tờ liên quan, trích lục bản vẽ, điều chỉnh lại diện tích, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời hạn sử dụng đất, tách thửa, nhập thửa, xin phép xây dựng để sửa chữa hoặc xin phép xây dựng mới, nghiệm thu công trình xây dựng, hoàn công xây dựng, xin cấp đồng hồ điện, nước, xin cấp số nhà, xác định vị trí đất, xác nhận tình trạng bất động sản, đăng ký cập nhật hoặc cấp đổi giấy chủ quyền thửa đất, xin cấp lại giấy chủ quyền thửa đất trong trường hợp bị mất (nếu có), điều chỉnh thông tin trên giấy chủ quyền nhà, đất (nếu có), nhận bản chính giấy chủ quyền thửa đất sau khi cập nhật hoặc cấp, đổi, xin trích lục, trích đo địa chính, lập và ký tên tờ kê khai thuế, nộp tiền sử dụng đất, nộp thuế, phí, lệ phí (nếu có) đối với căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên.

- Bên B được quyền thay mặt bên A giải quyết các tranh chấp và tham gia tố tụng tại Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến nhà, đất nêu trên (nếu có).

2. Trong phạm vi ủy quyền, Bên B được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền, được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, trích lục hồ sơ, được nộp và nhận hồ sơ bản chính, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật qui định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên. Bên B được quyền ủy quyền lại cho người khác do bên B tự lựa chọn và quyết định để thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên (kể cả hủy hợp đồng ủy quyền lại).

Thù lao ủy quyền: không.

Thời hạn ủy quyền: 20 (hai mươi) năm kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền hoặc khi Hợp đồng này hết hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi các bên ký giấy ủy quyền ông Trần Trung H không thực hiện bất kỳ một nội dung ủy quyền nào, không phát sinh bất kì giao dịch nào khác của nội dung ủy quyền. Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hiện nay vẫn do vợ chồng ông L quản lý và đang thế chấp tại Ngân hàng. Quá trình ủy quyền cho đến nay vợ chồng ông L đã cố gắng liên hệ rất nhiều lần với ông Trần Trung H nhưng không được.

Hiện nay, khoản nợ vay đã quá hạn, Ngân hàng đang tiến hành khởi kiện vợ chồng ông L để xử lý lý khoản vay và tài sản thế chấp nhưng do vướng phải hợp đồng ủy quyền nêu trên nên không thể bán thanh lý tài sản, trả nợ được cho Ngân hàng.

Do đó, để thuận tiện cho việc thỏa thuận giữa vợ chồng L và Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để tất toán khoản nợ của Ngân hàng. Nay vợ chồng ông L, bà D làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D và ông Trần Trung H được Văn phòng C quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2021.

- Bị đơn ông Trần Trung H: Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không ghi được lời khai.

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Điều 117, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Điều 429 và Điều 562 Bộ luật dân sự, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D và ông Trần Trung H được Văn phòng C quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp hợp đồng ủy quyền thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại Thôn B, xã T (xã T, huyện K cũ), tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

Nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L đồng thời là người đại diên ủy quyền cho nguyên đơn bà Vòng Thị Lệ D vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Trần Trung H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D và ông Trần Trung H được Văn phòng C quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2021,

HĐXX xét thấy:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D và ông Trần Trung H được Văn phòng C quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2021 theo đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện nên đảm bảo về mặt hình thức của Hợp đồng theo khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về nội dung và thực hiện hợp đồng: HĐXX xét thấy, Căn cứ theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2021 thì ông L, bà D ủy quyền cho ông Trần Trung H thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đến Nhà và quyền sử dụng đất tại: A, ấp A, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo nguyên đơn trình bày thì sau khi ký kết hợp đồng, ông H không thực hiện bất kỳ một nội dung ủy quyền nào, không phát sinh bất kì giao dịch nào khác của nội dung ủy quyền. Quyền sử dụng đất, tài sản trên đất hiện nay vẫn do vợ chồng ông L, bà D quản lý và đang thế chấp tại Ngân hàng. Quá trình ủy quyền cho đến nay vợ chồng ông L, bà D đã cố gắng liên hệ rất nhiều lần với ông Trần Trung H nhưng không được. Hiện nay, khoản nợ vay đã quá hạn, Ngân hàng đang tiến hành khởi kiện vợ chồng ông L, bà D để xử lý khoản vay và tài sản thế chấp nhưng do vướng phải hợp đồng ủy quyền nêu trên nên không thể bán thanh lý tài sản, trả nợ được cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông H nhưng ông H không hợp tác làm việc nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại công văn số 56/2025/CV-HDBANK ngày 29/7/2025 của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh V – PGD Lê Văn S thể hiện *"Kể từ ngày 18/8/2021 đến nay, ông Trần Trung H chưa từng liên hệ, làm việc, nộp hồ sơ hoặc thực hiện bất kỳ thủ tục nào tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H liên quan đến khoản vay của ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D có tài sản thế chấp tại địa chỉ: A, ấp A, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh"*.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX có cơ sở xác định mặc dù ông Trần Trung H được nhận ủy quyền thực hiện tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất tại: A, ấp A, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh mà ông L, bà D thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền ông H chưa từng liên hệ với Ngân hàng để làm việc và hiện nay khoản vay trên đã quá hạn, Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện ông L, bà D liên quan đến thửa đất mà ông H nhận ủy quyền. Như vậy, ông Trần Trung H đã vi phạm hợp đồng ủy quyền, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà D. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.4] Về hậu quả của hủy hợp đồng: Theo hợp đồng ủy quyền thì Hợp đồng không có thù lao, quá trình thực hiện hợp đồng ông H chưa thực hiện bất kỳ một nghĩa vụ nào của hợp đồng. Quá trình giải quyết nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án xem xét nên HĐXX không xem xét giải quyết, trường hợp các bên xảy ra tranh chấp thì sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Trung H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003113 ngày 03/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Đắk Lắk).

[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:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Áp dụng Điều 117, Điều 422 Điều 423, Điều 427, Điều 429 và Điều 562 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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 nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D.

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D và ông Trần Trung H được Văn phòng C quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2021.

2. Về án phí: Bị đơn ông Trần Trung H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Bảo L, bà Vòng Thị Lệ D 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003113 ngày 03/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Đắk Lắk).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

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)

Vũ Đình Nam