TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐAN PHƯỢNG** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **02**/2023/DS-ST Ngày: 10/3/2023 V/v: *Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Nguyễn Sơn Hà

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Sen và ông Bùi Văn Độ

- Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà*:* Ông Nguyễn Mạnh Toàn – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mai - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Ngày 10 tháng 03 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 59/2022/TLST- DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc: *"Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST ngày 21 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 50, ngõ 3, đường Trung Hà Trại, thôn 7, xã T, huyện Đa, thành phố H; Nghề nghiệp: Làm ruộng.

Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1967 (vắng mặt);

HKTT: Cụm 2, xã A, huyện Đ, thành phố H.

Nơi ở hiện nay: Thôn T, xã P, huyện Đ, thành phố H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Số 463, H, phường C, quận B, Thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kiên T - Trưởng văn phòng.

NHẬN THẤY

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2022 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn bà Đỗ Thị L trình bày:

Bà là con ông Đỗ Văn Ngàng (chết năm 2020), bà Đỗ Thị Thỗn (chết năm 1971). Bố mẹ bà sinh được 04 người con gồm: ông Đỗ Văn Châu, sinh năm 1954; ông Đỗ Văn Năng (chết năm 1983, có vợ Đỗ Thị Toàn (đã chết) không có con); bà là Đỗ Thị L, sinh

năm 1964, bà Đỗ Thị H, sinh năm 1967. Đến năm 1974 ông Ngàng lấy bà Đỗ Thị Nhung (không nhớ sinh năm bao nhiêu), ông Ngàng bà Nhung có 03 người con chung là: ông Đỗ Văn Bằng, sinh năm 1976; bà Đỗ Thị Khuyên, ông Đỗ Văn Quang, không nhớ sinh năm bao nhiêu.

Bố bà chia đất cho mỗi anh em 01 mảnh đất trong đó bà được thửa số 137, tờ bản đồ số 46, diện tích 86,5m^2 địa chỉ tại Thôn 7, xã T, huyện Đ, thành phố H. Do em gái bà là bà Đỗ Thị H có làm bất động sản có bảo để em làm thủ tục hành chính để cấp GCN cho nhanh, bà tin tưởng em gái mình nên có ký một số Giấy tờ liên quan đến thủ tục cấp GCN. Khoảng tháng 3/2020 thì bà H có đưa GCN quyền sử dụng đất cho bà, tuy nhiên đến tháng 02/2022 thì bà được biết hiện GCN quyền sử dụng đất mang tên bà đang ủy quyền sang tên bà Đỗ Thị H. Bà có hỏi bà H nhưng bà H từ chối không trả lời, trốn tránh không gặp bà từ đó đến nay.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/6/2020 bà và bà Đỗ Thị H có làm Hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 000719.2020/HĐ-GD với nội dung để cho bà H thay mặt bà quản lý, trông nom bất động sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 137, tờ bản đồ số 46, diện tích 86,5m^2 địa chỉ tại Thôn 7, xã T, huyện Đ, thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CỤ 871049, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-ĐP 17541 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 6/3/2020. Đồng thời bà H được quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng bất động sản trên, các điều kiện, điều khoản chuyển nhượng do bà H toàn quyền quyết định. Khi thực hiện công việc được uỷ quyền bà H được lập, ký tên trên các văn bản, hợp đồng và giấy tờ cần thiết theo quy định và thực hiện mọi nghĩa vụ tài chính phát sinh khi thực hiện các việc được uỷ quyền. Hợp đồng uỷ quyền này không có thù lao.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng uỷ quyền bà và bà H không thực hiện công việc theo ủy quyền nên ngày 1/11/2022 bà có thông báo cho bà H về việc chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền nêu trên.

Tuy nhiên, bà H không phối hợp để hủy bỏ văn bản ủy quyền. Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hủy Hợp đồng uỷ quyền nêu trên giữa bà và bà H.

Bị đơn bà Đỗ Thị H từ khi thụ lý Toà án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý và giấy triệu tập cho bà H nhưng bà H không đến Toà để làm việc. Toà án đã tiến hành tống đạt niêm yết các văn bản của Toà án, lấy lời khai của bà tại nơi cư

trú và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật. Thẩm phán công bố lời khai của bị đơn có trong hồ sơ như sau:

Bà là người được bà Đỗ Thị L ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 000719.2020/HĐ-GD ngày 26/06/2020 tại Văn phòng công chứng B, địa chỉ 463 H, phường C, quận B, thành phố H. Theo đó, ngày 18/05/2021 bà và ông Nguyễn Viết Long đã tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc số 18.05/HĐĐC-2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 46 tại địa chỉ: Thôn 7, xã T, huyện Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 871049 vào sổ cấp GCN số CS-ĐP 17541 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2020, diện tích là 86,2m^2. Theo đúng nội dung phạm vi của hợp đồng ủy quyền số 000719.2020/HĐ-GD giữa bà và bà Đỗ Thị L ký ngày 26/06/2020 tại văn phòng công chứng B, địa chỉ: 463 H, phường C, quận B, thành phố H.

Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày 18/05/2021 đến hết ngày 16/05/2022 với giá 1.950.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Theo quy định của pháp luật, bà là người được ủy quyền của bà Đỗ Thị L. Theo đó, bà đã thực hiện các công việc theo đúng nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng ủy quyền nêu trên: Ngày 05/03/2022, bà đã gửi hợp đồng đặt cọc số 18.05/HĐĐC-2021 ký ngày 18/05/2021 giữa bà và ông Nguyễn Viết Long cho bà Đỗ Thị L. Ngày 08/03/2022, bà có gửi thông báo yêu cầu bà Đỗ Thị L vào hồi 8 giờ 30 ngày 28/03/2022 có mặt tại Văn phòng công chứng Bùi Bảo Chi để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết Long theo hợp đồng đặt cọc số 18.05/HĐĐC-2021 ký ngày 18/05/2021 giữa bà và ông Nguyễn Viết Long.

Ngày 12/03/2022, bà gửi thông báo lần thứ 3 yêu cầu bà Đỗ Thị L 8 giờ 30 ngày 28/03/2022 có mặt tại Văn phòng công chứng Bùi Bảo Chi để thực hiện hợp đồng đặt cọc số 18.05/HĐĐC-2021 ký ngày 18/05/2021 giữa bà và ông Nguyễn Viết Long.

Nhưng tất cả các lần bà gửi thông báo cho bà Đỗ Thị L, bà đều không nhận được bất kỳ sự phản hồi nào từ bà Đỗ Thị L, mặc dù những ngày hẹn đó, bà và ông Nguyễn Viết Long đều có mặt đúng giờ theo địa chỉ ghi tại thông báo (Văn phòng công chứng B, 463 H). Ngày 10/04/2022, bà được ông Nguyễn Viết Long cho hay, ngày 05/04/2022, ông Nguyễn Viết Long có gửi thông báo yêu cầu bà Đỗ Thị L thực hiện hợp đồng ủy quyền công chứng số 000719.2020/HĐ-GD ngày

26/06/2020 nhưng bà Đỗ Thị L từ chối không nhận thư phát nhanh của ông Nguyễn Viết Long. Theo đó, bưu điện Hoài Đức đã hoàn trả thư cho ông Nguyễn Viết Long.

Hiện nay, do sự biến động lớn đối với việc kinh doanh bất động sản, bởi vậy, ngày 18/10/2022, bà có nhận được văn bản đề nghị của ông Nguyễn Viết Long gửi cho bà ghi ngày 15/10/2022 về việc yêu cầu bà hoàn trả số tiền đặt cọc 150.000.000 VNĐ theo hợp đồng đặt cọc số 18.05/HĐĐC-2021 ký ngày 18/05/2021 giữa bà và ông Nguyễn Viết Long.

Ngày 22/05/2022, bà có gặp đàm phán với ông Nguyễn Viết Long để hoàn trả số tiền cọc và thanh lý hợp đồng đặt cọc số 18.05/HĐĐC-2021 ký ngày 18/05/2021 giữa bà và ông Nguyễn Viết Long. Theo đó, bà đã chuyển trả ông Nguyễn Viết Long đủ 150.000.000 VNĐ và yêu cầu ông Nguyễn Viết Long viết giấy nhận tiền hoàn cọc, đồng thời thanh lý hợp đồng đặt cọc. Nay bà đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số 000719.2020/HĐ-GD giữa bà và bà Đỗ Thị L ký ngày 26/06/2020.

Tại bản tự khai ông Nguyễn Kiên T đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng B trình bày:

Ngày 26/6/2020 bà Đỗ Thị H có liên hệ yêu cầu Văn phòng công chứng B soạn thảo và công chứng Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Đỗ Thị H và bà Đỗ Thị L. Tại thời điểm lập Hợp đồng uỷ quyền nêu trên những người tham gia giao kết hợp đồng đều có mặt tại địa chỉ: Khu Vệ Lăng Cây Sung, thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ liên quan, nội dung yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã đọc và đồng ý với những nội dung của toàn bộ văn bản nêu trên nên văn phòng đã thực hiện việc công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn văn phòng công chứng không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên huỷ Hợp đồng uỷ quyền.

Bị đơn vắng mặt tại phiên Toà.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu về tố tụng Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành theo đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn từ khi thụ lý vụ án đã

thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng uỷ quyền giữa và Đỗ Thị L và bà Đỗ Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đây là vụ kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà Đỗ Thị L và bà Đỗ Thị H. Bị đơn bà Đỗ Thị H có đăng ký HKTT tại cụm 2, xã A, huyện Đ, thành phố H nhưng hiện đang cư trú tại thôn Đ, xã P, huyện Đ, thành phố H. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa: Vắng mặt bị đơn là bà Đỗ Thị H và Văn phòng công chứng Bùi Bảo Chi. Xét thấy, bà H và Văn phòng công chứng B đã được Toà án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, đồng thời đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ, các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng các đương sự trên.

Về nội dung: Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy :

Ngày 26/6/2020 Văn phòng công chứng B nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng uỷ quyền ngoài trụ sở của bà Đỗ Thị H. Văn phòng công chứng B đã cử công chứng viên Nguyễn Kiên T tiến hành công chứng Hợp đồng uỷ quyền tại khu Vệ Lăng Cây Sung, thị trấn Phùng, xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Bà Đỗ Thị L và bà Đỗ Thị H đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ liên quan, có đủ năng lực hành vi dân sự đã xác nhận vào văn bản công chứng. Khi tiến hành công chứng các bên không có dấu hiệu bị ép buộc, các bên đồng ý với quy trình công chứng nên đã ký, điểm chỉ vào Hợp đồng uỷ quyền. Mặt khác, Văn phòng công chứng Bùi Bảo Chi được thành lập ngày 01/2/2016, công chứng viên Nguyễn Kiên Trung có quyết định bổ nhiệm công chứng viên ngày 29/4/2014. Như vậy, văn bản công chứng nêu trên đã thực hiện theo quy định tại Điều 44, 46 và 59 Luật công chứng.

Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền: Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án cả nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng uỷ quyền nêu trên. Tuy nhiên, quá trình điều tra xác minh, thu thập chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy trong Hợp đồng uỷ quyền các bên không thoả thuận về thời hạn thực hiện việc uỷ quyền nên căn cứ Điều 563 Bộ luật dân sự thời hạn uỷ quyền là 1 năm kể từ ngày xác lập việc uỷ quyền. Do đó, thời hạn uỷ quyền giữa bà L và bà H đã hết. Mặt khác, trong thời hạn thực hiện Hợp đồng uỷ quyền bà Đỗ Thị H chưa thực hiện được các công việc như thoả thuận theo nội dung uỷ quyền nên bà L đã có thông báo chấm dứt hợp đồng uỷ quyền nhưng bà H không hợp tác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền. Tại phiên Toà bà Đỗ Thị H có đơn xin vắng mặt nên Toà án không tiến hành hoà giải được. Vì vậy, từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Đỗ Thị L và bà Đỗ Thị H là có căn cứ.

Về án phí : Bà Đỗ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 11 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 228 ; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 422; Điều 562, Điều 563, Điều 565 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 44, Điều 46 và Điều 59 Luật công chứng 2016;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Đỗ Thị L và bà Đỗ Thị H, số công chứng 000719.2020.HĐ-GD ngày 26/6/2020.

2. Về án phí: Bà Đỗ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0002970 ngày 24/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng.

Án xử sơ thẩm, Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND Thành phố HN.
- VKS huyện Đan phượng, VKS Hà Nội.
- Thi hành án huyện Đan Phượng.
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.
- Lưu văn phòng.

Đan phượng, VKS Hà Nội.
- Thi hành án huyện Đan Phượng.

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

Nguyễn Sơn Hà