TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày 16/9/2025
(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 2 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: bà Tạ Thị Thế

ông Lê Thanh Sơn

- *Thư ký phiên tòa*: bà Phạm Thị Huệ - Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình tham gia phiên toà:* bà Vũ Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLST-DS ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình) về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST-DS ngày 11/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/DS-QĐ ngày 27/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đào Xuân D, sinh năm 1961; địa chỉ: xóm 12, xã KT, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm 12, xã YM, tỉnh Ninh Bình).

- Bị đơn: anh Vũ Ngọc C, sinh năm 1993; địa chỉ: xóm Phú Mỹ, xã YM, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm Phú Mỹ, xã YT, tỉnh Ninh Bình).

- Người làm chứng: anh Đào Hoàng B, sinh năm 1977; địa chỉ: xóm 12, xã KT, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là: xóm 12, xã YM, tỉnh Ninh Bình).

Tại phiên tòa có mặt ông D, vắng mặt anh C (không có lý do); anh B xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2024, các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đào Xuân D trình bày:

Ông D quen biết anh Vũ Ngọc C thông qua con rể của ông là Vũ Đức M, anh C và anh M chơi thân với nhau, anh M còn giới thiệu anh C là cán bộ Ngân hàng MB

(Ngân hàng quân đội) trên thành phố Tam Điệp, nên hai người thường xuyên về nhà ông nấu nướng, ăn uống cùng nhau như con cái trong gia đình. Thời điểm đó, vợ chồng ông D đã ly hôn và ông nhận quyền nuôi con trai 16 tuổi đang ăn học, ông lại là người cao tuổi, nhiều bệnh, ốm đau thường xuyên nên mất ngủ, trầm cảm, thần kinh luôn hoảng loạn, không ổn định, thấy vậy anh C nói với ông *"Bác giờ cao tuổi, thường ốm đau như thế lại nuôi con trai đang học lớp 10, lương chỉ có 4.000.000đ, bác không làm gì được thêm nên rất vất vả hay là bác bán cái nhà đang ở để vào trong xóm mua nhà khác để ở hoặc lên Ninh Bình ở cùng vợ chồng con rể, còn dư tiền để lại lúc ốm đau và dưỡng già"*. Anh C còn đề xuất *"bác cứ ủy quyền toàn bộ tài sản nhà cửa của bác cho cháu để cháu tìm người mua bán giúp bác"*. Do tâm trạng, thần kinh của ông luôn hoảng loạn nên ông đã đồng ý đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 485 tờ bản đồ số 4 tại xóm 12, xã KT, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm 12, xã YM, tỉnh Ninh Bình) và ký Hợp đồng ủy quyền cho anh C vào ngày 13/6/2024 tại Văn phòng công chứng Q, tỉnh Ninh Bình. Mọi vấn đề về nội dung trong bản hợp đồng ủy quyền đều do C thuê người soạn thảo, ông D chỉ đến ký. Đến khi sức khỏe ông bình phục, ông mới xem và đọc kỹ lại nội dung của bản hợp đồng ủy quyền đã ký tại Văn phòng công chứng Q, thì ông D mới thấy nội dung ủy quyền không đúng và ông đã nhiều lần đề nghị chấm dứt hợp đồng ủy quyền này và yêu cầu anh C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh C khất lần không trả và còn viết giấy cam kết về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng anh C không thực hiện đúng theo cam kết. Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án anh C có gặp và hẹn ông sẽ trả giấy nhưng sau đó C bị cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội khởi tố về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản; Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; Sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan, tổ chức" nhưng bỏ trốn khỏi địa phương, Công an thành phố Hà Nội đã ra Quyết định truy nã.

Ông D đề nghị Tòa án hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/6/2024 tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 32B, ngõ 40, đường LTT, phố T, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình giữa ông là Đào Xuân D và anh Vũ Ngọc C và buộc anh Vũ Ngọc C phải trả cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số seri DE 534788, số vào sổ cấp GCN: CS00287 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022; thửa đất 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D.

Đối với bị đơn anh Vũ Ngọc C: sau khi Tòa án thụ lý vụ án và triệu tập anh C đến làm việc và giao nhận trực tiếp Thông báo về việc thụ lý vụ án nói trên của Tòa án, anh

C chưa có bản tự khai trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông D. Hiện tại anh C không có mặt tại địa phương.

Người làm chứng anh Đào Hoàng B, trình bày: anh B làm an ninh trật tự cơ sở, ngày 03/10/2024 anh được ông Đào Xuân D mời sang nhà để chứng kiến việc anh Vũ Ngọc C viết cam kết trước mặt anh; nội dung anh C xác nhận có cầm của ông D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 485, tờ bản đồ số 4 có diện tích 110,3m^2 đất, đã được cấp Giấy chứng nhận mang tên ông Đào Xuân D. Anh C cam kết đến ngày 22/10/2024, anh C có trách nhiệm trả cho ông D giấy chứng nhận nói trên, nếu anh C không thực hiện đúng sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc làm của mình. Anh B cam kết toàn bộ lời khai của anh là đúng sự thật.

Tại biên bản xác minh ngày 26/3/2025 của Tòa án, Công an xã YM, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là Công an xã YT, tỉnh Ninh Bình) cung cấp: anh Vũ Ngọc C, sinh năm 1993 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xóm Phú Mỹ, xã YM, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm Phú Mỹ, xã YT, tỉnh Ninh Bình), anh C không cắt chuyển khẩu đi nơi khác. Tuy nhiên, anh C không có mặt tại địa phương từ khoảng đầu tháng 2/2025 Công an xã không biết đi đâu làm gì. Ngày 20/3/2025 Công an xã YM, huyện YM, tỉnh Ninh Bình có làm việc với Phòng cảnh sát hình sự Công an thành phố Hà Nội về vụ việc liên quan đến anh Vũ Ngọc C thì được biết anh Vũ Ngọc C đã bị Công an thành phố Hà Nội khởi tố vụ án, khởi tố bị can và có quyết định bắt bị can để tạm giam, nhưng khi thực hiện lệnh bắt thì anh C không có mặt tại địa phương do đó chưa thực hiện được lệnh bắt để tạm giam đối với anh Vũ Ngọc C.

Ngày 17/7/2025 Tòa án đã nhận được bản sao các Quyết định khởi tố vụ án, khởi tố bị can và truy nã đối với anh Vũ Ngọc C do Công an xã YT, tỉnh Ninh Bình cung cấp. Theo đó thì anh Vũ Ngọc C đang bị cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội khởi tố về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản; Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; Sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan, tổ chức" từ ngày 28/02/2025 và ra Quyết định truy nã đối với anh C từ ngày 03/6/2025.

Ngày 14/8/2025, Tòa án đã có Công văn yêu cầu Văn phòng công chứng Q cung tấp tài liệu, chứng cứ. Ngày 22/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình đã nhận được các tài liệu do Văn phòng công chứng Q cung cấp gồm: 01 Quyết định về việc thành lập Văn phòng công chứng (bản sao); 01 Giấy đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng (bản sao); Thẻ công chứng viên (bản sao) và bộ hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông D và anh C ngày 13/6/2024 (Đơn yêu cầu công chứng của ông D; Đơn yêu cầu công chứng của anh C; Hợp đồng ủy quyền; Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số DE 534788 mang tên Đào Xuân D; Căn cước công dân của ông D; Căn cước công dân của anh C; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của anh C; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông D; Giấy xác nhận thông tin về cư trú của anh C; Giấy xác nhận thông tin về cư trú của ông D và Đơn xin xác nhận của ông D tại Công an phường Nam Bình, thành phố Ninh Bình).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện YM, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng thời gian. Nguyên đơn chấp hành đúng qui định; bị đơn không chấp hành các qui định về tố tụng dân sự, không có mặt tại Tòa án để làm việc và trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: ông Đào Xuân D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/6/2024 tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 32B, ngõ 40, đường LTT, phố T, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình giữa ông là Đào Xuân D và anh Vũ Ngọc C và buộc anh Vũ Ngọc C phải trả cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số seri DE 534788, số vào sổ cấp GCN: CS00287 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022: thửa đất 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 105, Điều 385, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 562, Điều 563, Điều 565, Điều 566, Điều 567, Điều 568 và Điều 569 Bộ luật Dân sự. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn anh Vũ Ngọc C.

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/6/2024 tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 32B, ngõ 40, đường LTT, phố T, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình;

+ Buộc anh Vũ Ngọc C phải trả lại cho ông Đào Xuân D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số seri DE 534788, số vào sổ cấp GCN: CS00287 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022; thửa đất số 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D

Về án phí: căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 anh C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày và yêu cầu của đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông Đào Xuân D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền và buộc người được ủy quyền phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên Đào Xuân D đối với bị đơn anh Vũ Ngọc C, sinh năm 1993; địa chỉ: xóm Phú Mỹ, xã YM, huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là xóm Phú Mỹ, xã YT, tỉnh Ninh Bình) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: bị đơn anh Vũ Ngọc C đã được Tòa án nhân dân huyện YM, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình) đã tống đạt trực tiếp Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác của Tòa án. Sau khi anh C phạm tội và bỏ trốn thì Công an thành phố Hà Nội đã ra Quyết định truy nã, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình đã thực hiện biện pháp tống đạt (niêm yết công khai) các văn bản tố tụng của Tòa án và Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh C vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Vũ Ngọc C.

[2] Về nội dung vụ án: ông D đề nghị Tòa án hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2024 giữa ông là Đào Xuân D và anh Vũ Ngọc C được lập, ký kết tại trụ sở Văn phòng công chứng Q, tỉnh Ninh Bình và buộc anh Vũ Ngọc C phải trả cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số seri DE 534788, số vào sổ cấp GCN: CS00287 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022; thửa đất 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D.

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng ủy quyền: ngày 13/6/2024 tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 32B, ngõ 40, đường LTT, phố T, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình ông Đào Xuân D có ký Hợp đồng ủy quyền cho anh Vũ Ngọc C để anh C thực hiện các công việc bao gồm:

- Thực hiện các thủ tục xin xác nhận tình trạng bất động sản, chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai, đính chính, điều chỉnh, cập nhật thông tin trên giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất và trích lục hồ sơ, giấy tờ có liên quan (nếu có); Kê khai và nộp các loại thuế, phí theo quy định và nhận kết quả.

- Toàn quyền quản lý, sử dụng, nhận đặt cọc để chuyển nhượng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê tài sản.

- Thế chấp để bảo đảm cho bên thứ ba vay vốn tại ngân hàng một phần hoặc toàn bộ tài sản nêu trên. Không hạn chế số lần thế chấp và mức nghĩa vụ được bảo đảm; thực hiện vay vốn, giải ngân, tất toán khoản vay tại tổ chức tín dụng. Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn thì bên A đồng ý cho bên nhận bảo đảm được xử lý tài sản nêu trên theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật. Được lập và ký tên trên các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, biên bản định giá, phương án vay vốn, giấy nhận nợ và các giấy tờ khác có liên quan. Nộp và nhận (bản chính) hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Khi thực hiện các công việc ủy quyền trên, bên B được lập và ký các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định. Đồng thời được thay mặt bên A kê khai, nộp các khoản tiền thuế, phí, nhận các khoản tiền phát sinh từ việc ủy quyền nêu trên. Bên B được quyền lập, ký các văn bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hoặc hủy bỏ các giao dịch mà mình đã xác lập với các bên khác trong khi thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền nêu trên và nhận thanh toán và các điều kiện khác do bên B toàn quyền quyết định.

- Được nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các hồ sơ có liên quan sau khi hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định.

- Trong phạm vi ủy quyền bên B được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc ủy quyền nêu trên.

Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày công chứng hoặc hết hiệu lực theo quy định của pháp luật. Hợp đồng không có thù lao.

Hội đồng xét xử thấy rằng tại thời điểm công chứng chứng thực Hợp đồng ủy quyền, các bên đều cam kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối hay ép buộc, việc ủy quyền là hoàn toàn tự nguyện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến giao kết hợp đồng ủy quyền này; không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và tự đọc lại, đồng ý với toàn bộ nội dung và ký vào từng trang; việc ông D cho rằng mình bị lừa dối và ký kết hợp đồng trong lúc tinh thần không minh mẫn là không có cơ sở.

Văn phòng công chứng Q, được thành lập theo Quyết định số 1130/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Ninh Bình và Giấy phép đăng ký hoạt động của Văn phòng công chứng số 37.2014.02.0018/TP-ĐKHĐ-CC cấp lần đầu ngày 30/12/2014 do Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình cấp; công chứng viên Phạm Thị Thu Hằng đã được Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình cấp thẻ Công chứng viên số 19/CCV ngày 18/6/2020. Do đó, Văn phòng công chứng và công chứng viên có đủ điều kiện thực hiện việc công chứng theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/6/2024, trên cơ sở Phiếu yêu cầu công chứng của ông Đào Xuân D và anh Vũ Ngọc C, công chứng viên đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục yêu cầu công chứng theo Luật Công chứng và các quy định khác có liên quan. Căn cứ Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng ủy quyền này có giá trị pháp lý, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày giao kết là ngày 13/6/2024, các bên có quyền và nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận đã nêu trong Hợp đồng. Hợp đồng chỉ có thể sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền: theo quy định tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền như sau:

"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. Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.

....".

Theo quy định trên: "…*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* ….". Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2024 thì hợp đồng ủy quyền này không có thù lao, nên bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào.

Về nghĩa vụ báo trước: theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện sau khi ông D ủy quyền cho anh C thực hiện một số công việc nhất định, ông D đã có thay đổi về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền cho anh C và thông báo cho anh C bằng hình thức trực tiếp yêu cầu anh C hoàn trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông Đào Xuân D. Anh C biết việc ông D không ủy quyền tiếp cho anh để thực hiện công việc đã ủy quyền bằng việc anh C đã viết các giấy cam kết về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông D có sự chứng kiến của anh Đào Hoàng B là an ninh trật tự cơ sở xã KT (nay là xã YM).

Như vậy, có thể được xem là ông D đã báo trước cho anh C biết về việc ông chấm dứt ủy quyền cho anh C từ tháng 10 năm 2024, nên yêu cầu khởi kiện của ông D về việc chấm dứt ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền, lập ngày 13/6/2024 tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 32B, ngõ 40, đường LTT, phố T, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét về yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số seri DE 534788, số vào sổ cấp GCN: CS00287 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022; thửa đất 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông D đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D cho anh Vũ Ngọc C để anh C thực hiện các công việc ủy quyền. Do ông D muốn chấm dứt hợp đồng ủy quyền nên đã yêu cầu anh C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất 485 cho ông. Mặc dù hai bên không lập văn bản về việc giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, nhưng việc anh C đã nhiều lần viết cam kết về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D điều đó chứng tỏ sự việc anh C đã nhận của ông D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D đang yêu cầu là có thật, được hai bên thừa nhận và phù hợp với lời khai của người làm chứng anh Đào

Hoàng B, đây là sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại khoản 5 Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc nghĩa vụ của bên được ủy quyền như sau: *"5. Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật"*. Theo quy định tại khoản 1 Điều 105 Bộ luật Dân sự thì tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Theo đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một loại giấy tờ xác nhận quyền tài sản của chủ sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng đất.

Như vậy, yêu cầu của ông Đào Xuân D đề nghị hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2024 giữa ông Đào Xuân D và anh Vũ Ngọc C tại trụ sở Văn phòng công chứng Q, tỉnh Ninh Bình và buộc anh Vũ Ngọc C phải trả cho ông D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số seri DE 534788, số vào sổ cấp GCN: CS00287 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022, thửa đất số 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn anh Vũ Ngọc C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo qui định. Nguyên đơn ông D là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí, nên không xem xét, xử lý tiền tạm ứng án phí đối với nguyên đơn.

[5] 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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 105, Điều 385, Điều 398, Điều 400, Điều 401, Điều 562, Điều 563, Điều 565, Điều 566, Điều 567, Điều 568 và Điều 569 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" đối với bị đơn anh Vũ Ngọc C.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền lập ngày 13/6/2024 tại Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: số 32B, ngõ 40, đường LTT, phố T, phường Th, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình giữa ông Đào Xuân D và anh Vũ Ngọc C.

Buộc anh Vũ Ngọc C phải trả lại cho ông Đào Xuân D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 485, tờ bản đồ số 4 mang tên Đào Xuân D, số vào sổ cấp GCN: CS00287, số seri DE 534788 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 08/8/2022.

2. Về án phí: buộc bị đơn anh Vũ Ngọc C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 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.

Án xử công khai, sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án hoặc Bản án niêm yết.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh NB;*
- *VKSND KV2-NB;*
- *THADS tỉnh Ninh Bình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Ngọc Hưng