

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 46/2025/DSST

Ngày 12 và ngày 19/3/2025

V/v: Chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Tưởng Ngọc Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Phạm Tiến Lợi**

- Bà **Nguyễn Thị Luận**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thảo** – Thư ký TAND huyện Chương Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Triệu Thị Hồng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 và ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại Trụ sở TAND huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 215/2022/TLST-DS ngày 23/12/2022 về Chấm dứt hợp đồng ủy quyền, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXX-ST ngày 03 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Đồng Như Ngọc, sinh năm 1990. Có mặt.

Trú tại: Phố Lâm Lưu, xã Phú Cường, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Việt Long, sinh năm 1981. Có mặt.

Trú tại: Tổ 3, khu Xuân Hà, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Ánh Duy, sinh năm 1990; trú tại: Số 23, Tổ 2, Tổ dân phố Xuân Mai, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Chiêu, sinh năm 1995; trú tại: Thôn Tiến Ân, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội. Vắng mặt.

+ Văn Phòng Công chứng Nguyễn Tiến Vinh (Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí cũ và tiền thân là Văn phòng công chứng Quang Trung); Địa chỉ: Tổ 1 khu Xuân Hà, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Vinh – Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và bản tự khai của nguyên đơn trình bày:

Ông là chủ sử dụng diện tích 283,1m² tại thửa số 204, 205 và 744, tờ bản đồ số 7 tại Tổ 3/2 phường Tân An, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái cấp ngày 03/4/2017 cho ông Trần Đồng Như Ngọc.

Do không có điều kiện để trực tiếp sử dụng, quản lý thửa đất trên, nên ngày 16/5/2017 ông đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Việt Long với nội dung ủy quyền cho ông Long được quản lý thửa đất trên (nội dung do ông Long soạn sẵn). Văn bản ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Quang Trung, có số công chứng 1378.2017; quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Do tin tưởng nên không đọc kỹ nội dung ủy quyền. Sau khi biết được cụ thể nội dung ủy quyền nên ông đã nhiều lần gọi điện và đã gửi thông báo yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền tới ông Long và yêu cầu ông Long lên Văn phòng công chứng để làm thủ tục chấm dứt hợp đồng ủy quyền, tuy nhiên ông Long đã không lên. Do vậy ông khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông Long và yêu cầu bổ sung khởi kiện buộc ông Long phải trả lại ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Bị đơn trình bày:

Ngày 16/5/2017 tại Văn phòng công chứng Quang Trung ông cùng với Ngọc ký hợp đồng Ủy quyền sử dụng đất (thực chất là việc mua bán quyền sử dụng đất giá 320.000.000 đồng. Tại đây ông với ông Ngọc đã làm thủ tục theo đúng quy định về việc Ủy quyền sử dụng đất và đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 20/12/2018 tại Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái ông lại Ủy quyền sử dụng mảnh đất trên cho ông Nguyễn Ánh Duy.

Nay ông Ngọc yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông Ngọc và yêu cầu ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quan điểm ông không nhất trí và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ánh Duy trình bày:

Ngày 20/12/2018 ông có mua của ông Phạm Việt Long thửa đất 283,1m² tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái theo hình thức Ủy quyền. Sau khi mua xong ông đã bán lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Chiêu theo hình thức Hợp đồng chuyển nhượng. Nay ông Ngọc yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và yêu cầu ông Long trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, quan điểm của ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Chiêu trình bày:

Ngày 19/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Minh Tú địa chỉ thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất có diện tích 283,1m² tại thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái với ông Nguyễn Ánh Duy, hai bên đã thanh toán xong. Nay ông Ngọc yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và yêu cầu ông Long trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, quan điểm của ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng Nguyễn Tiến Vinh (Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí cũ và tiền thân là Văn phòng công chứng Quang Trung) có ý kiến;

Ngày 16/5/2017 tại Văn phòng công chứng Quang Trung có tiến hành làm hợp đồng Ủy quyền giữa ông Ngọc và ông Long, tại văn phòng các bên hoàn toàn tự nguyện và có giấy tờ pháp lý đầy đủ, việc công chứng của văn phòng làm đúng thủ tục theo quy định, ngoài công chứng ủy quyền ra văn phòng công chứng không công chứng thêm bất kỳ văn bản giấy tờ gì liên quan giữa ông Ngọc và ông Long. Do bận công việc nên đại diện văn phòng xin vắng mặt các buổi làm việc của Tòa án. Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến trình bày của các đương sự có mặt tại phiên tòa:

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngọc và ông Long, yêu cầu ông Long trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngọc.

Bị đơn ông Long không đồng ý và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự, tạo

điều kiện cho các bên được trình bày quan điểm theo đúng quy định. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngọc và ông Long. Không chấp nhận yêu cầu về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Về án phí: ông Ngọc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội thụ lý vụ án dân sự về Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Đồng Như Ngọc và ông Phạm Việt Long theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về nội dung: Ông Trần Đồng Như Ngọc yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngọc và ông Phạm Việt Long.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện thì thấy:

Xét Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 137.2017/HĐUQ; quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2017. Tại hợp đồng ủy quyền ông Ngọc ủy quyền cho ông Long được phép sử dụng và toàn quyền định đoạt diện tích 283,1m² tại thửa số 204, 205 và 744, tờ bản đồ số 7 tại Tổ 3/2 phường Tân An, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái cấp ngày 03/4/2017 cho ông Trần Đồng Như Ngọc và tại Hợp đồng ủy quyền không có quy định về thời gian kết thúc hợp đồng, mặt khác bị đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền trên là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngọc và ông Long, tuy nhiên qua lời khai và tài liệu chứng cứ đã thu thập thì thấy giữa các bên không có giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn không cung cấp được tài liệu gì chứng minh cho việc trả tiền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình ủy quyền nguyên đơn đã nhiều lần đề nghị bên được ủy quyền làm thủ tục chấm dứt ủy quyền và có văn bản đề nghị gửi cho người được ủy quyền, nhưng không được

hợp tác, mặt khác sau khi ủy quyền thì bên ủy quyền không được biết về việc thừa đất trên đã được chuyển nhượng. Xét thấy trong nội dung ủy quyền thì không có kết thúc việc ủy quyền và Hợp đồng ủy quyền trên nhằm che giấu giao dịch đó là chuyển nhượng nhà đất và các bên không có tài liệu chứng minh cho việc giao dịch về việc chuyển nhượng đất, do đó hợp đồng ủy quyền trên là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự. Việc ông Ngọc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền trên là có căn cứ.

Đối với yêu cầu ông Long trả lại cho ông Ngọc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thấy, sau khi ký hợp đồng ủy quyền các bên thừa nhận có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau. Sau khi ủy quyền xong ông Long đã ủy quyền lại cho ông Duy với mục đích là bán lại thửa đất trên cho ông Duy và ông Duy đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Chiêu. Xét thấy việc ủy quyền và chuyển nhượng lại cho các bên thì ông Ngọc đều không được biết. Xét thấy Hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì ông Long có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Ngọc là có căn cứ. Đối với giao dịch còn lại các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Về án phí: Ông Trần Đồng Như Ngọc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc Chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Ngọc và ông Long.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 137.2017/HĐUQ; quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2017 của Văn phòng công chứng Quang Trung vô hiệu.

Buộc ông Phạm Việt Long trả lại cho ông Trần Đồng Như Ngọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 793766 cấp cho ông Trần Đồng Như Ngọc ngày 03/4/2017 do Ủy ban nhân dân thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái cấp.

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự khác đối với các giao dịch liên quan đến thửa đất trên.

3. Về án phí: Ông Trần Đồng Như Ngọc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự. Đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Ngọc đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ (theo biên lai số 0076466 ngày 23/12/2022), xác nhận ông Ngọc đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Tưởng Ngọc Tuấn