

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 19/2021/DS-ST  
Ngày: 29 – 4 – 2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy  
quyền.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Anh Thi.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Ngọc Phương;
2. Bà Nguyễn Kim Hoa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đậu Thị Loan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 325/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty TNHH U; địa chỉ trụ sở: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tất Q, sinh năm 1970; nơi cư trú: phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo pháp luật. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**- Bị đơn:** Ông Wu Shing S, sinh năm 1945; nơi cư trú: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Huỳnh Trương Trần Đ, sinh năm 1994; nơi cư trú: khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2021). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Duy D, sinh năm 1957; nơi cư trú: phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Hoa H, sinh năm 1957; nơi cư trú: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng U (Nay là Văn phòng Công chứng T). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2020, quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 07/5/1999 thì ông Wu Shing S là Tổng Giám đốc Công ty TNHH U

Ngày 29/6/1999, Công ty TNHH U được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho thuê 5.312,18m<sup>2</sup> đất tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N148260, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 568.QSDĐ/1999, thời hạn thuê 10 năm. Năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Quyết định số 2453/QĐ-CT ngày 21/7/2003 điều chỉnh thời gian thuê đối với phần đất trên với thời hạn 50 năm.

Ngày 03/7/2010, tại Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T), ông Wu Shing S đại diện Công ty TNHH U ký hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Trần Duy D và bà Huỳnh Hoa H được quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, cầm sổ, mua bán...đối với diện tích đất nói trên.

Ngày 26/12/2019, ông S chuyển nhượng toàn bộ vốn của Công ty TNHH U cho ông Nguyễn Tất Q và thực hiện thay đổi chủ sở hữu Công ty TNHH U theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên đăng ký thay đổi lần thứ 3 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp và giao quyền sử dụng đất. Ngày 25/9/2020, Công ty TNHH U thực hiện chuyển hình thức sử dụng từ Nhà nước trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê trả tiền một lần đối với diện tích đất nói trên.

Việc ông Wu Shing S ký hợp đồng ủy quyền với ông D và bà H nói trên là vi phạm pháp luật, vì thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, Công ty TNHH U chưa chuyển hình thức sử dụng từ Nhà nước trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê trả tiền một lần đối với diện tích đất trên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH U.

Do đó, Công ty TNHH U khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2010 tại Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa ông Wu Shing S với ông D và bà H là vô hiệu.

*- Theo bản tự khai ngày 11/01/2021, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bị đơn thống nhất lời trình bày nêu trên của nguyên đơn.

Ngày 03/7/2010, tại Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) ông Wu Shing S đại diện cho Công ty TNHH U ký hợp đồng ủy quyền với ông D và bà H. Tuy nhiên, Công ty TNHH U chưa chuyển đổi mục đích nhưng đã tiến hành ký hợp đồng ủy quyền cho ông D và bà H được thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, cầm cố, mua bán, hủy bỏ hợp đồng cho tặng đối với phần đất trên là trái quy định pháp luật.

Hiện nay, ông S đã chuyển nhượng vốn góp của mình trong Công ty TNHH U cho ông Nguyễn Tất Q, ông Q đã làm thủ tục đứng tên doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 3 vào ngày 26/12/2019. Sau đó, Công ty

TNHH U đã làm thủ tục chuyển hình thức sử dụng từ Nhà nước trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê trả tiền một lần đối với diện tích đất trên vào ngày 25/9/2020.

Tuy nhiên, hiện nay Công ty TNHH U không thực hiện được các quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vì ông S chưa hủy hợp đồng ủy quyền đã ký với ông D và bà H. Ông S đã nhiều lần liên hệ với ông D và bà H để cùng thực hiện việc hủy hợp đồng ủy quyền nhưng không được vì ông D và bà H không đến Văn phòng Công chứng để thực hiện. Việc không hủy hợp đồng ủy quyền trên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH U. Do đó, bị đơn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy D trình bày:*

Ông D thống nhất việc ký kết hợp đồng ủy quyền nói trên. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng ủy quyền ông D không biết phần đất này chưa chuyển đổi mục đích và người nhận ủy quyền không được thực hiện các quyền như nội dung hợp đồng ủy quyền, do đó ông D thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*- Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) có văn bản số 66/VPCCTHD trình bày:*

Ngày 03/7/2010, Văn phòng Công chứng U đã công chứng hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N148260, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 568.QSĐĐ/1999 do UBND tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 26/9/1999.

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao giấy tờ của các bên tham gia giao dịch. Sau khi kiểm tra nhận thấy hồ sơ đầy đủ và hợp lệ, đủ điều kiện giao dịch, các bên hiao kết có đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật và tự nguyện thực hiện giao dịch. Ông Wu Shing S có người phiên dịch là bà Bành Mỹ H.

Do đó, Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, sau khi soạn thảo đã đưa bản thảo cho hai bên cùng xem, đọc lại hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng và hai bên hiểu rõ hậu quả pháp lý của hợp đồng, các bên cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật khi có tranh chấp xảy ra và tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Sau đó Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) nhận thấy Công chứng viên đã công chứng hợp đồng theo đúng quy định Luật công chứng.

#### **Tại phiên tòa:**

*- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy D và Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) đã thực hiện

đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hoa H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2010 giữa các bên vô hiệu.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các 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:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Duy D, Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Huỳnh Hoa H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không tiến hành lập biên bản hòa giải thành được.

#### **[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:**

Hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD giữa các bên được giao kết vào ngày 03/7/2010, tại thời điểm này Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật nên áp dụng khi giải quyết.

#### **[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy rằng:**

[3.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N148260, sổ vào sổ số 568.QSDĐ/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/6/2013 thì Công ty TNHH UHOO được thuê 5.312,18m<sup>2</sup> đất tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 10 năm. Theo Quyết định số 2753/QĐ.CT ngày 21/7/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương điều chỉnh thời gian cho thuê diện tích đất nói trên từ 10 năm lên 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm.

Tuy nhiên, ngày 03/7/2010, ông Wu Shing S đại diện Công ty TNHH U ký hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Trần Duy D và bà Huỳnh Hoa H được quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, cầm sổ, mua bán...đối với diện tích đất nói trên là vi phạm Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003 và các Điều 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên vô hiệu theo Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2] Ngày 19/12/2019, ông S đã chuyển nhượng vốn góp của mình trong Công ty TNHH U cho ông Nguyễn Tất Q, ông Q đã làm thủ tục đứng tên chủ sở hữu Công ty TNHH U theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 3 vào ngày 26/12/2019. Ngày 25/9/2020, Công ty TNHH U đã thực hiện chuyển hình thức sử dụng

từ Nhà nước trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê trả tiền một lần đối với diện tích đất thuê nói trên nhưng Công ty TNHH U không thực hiện được các quyền và nghĩa vụ của mình đối với diện tích đất này theo quy định tại Điều 174 của Luật Đất đai năm 2013 vì hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD vẫn còn hiệu lực là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ông S nhiều lần liên hệ ông D và bà H để làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền nói trên nhưng không được. Ông S và ông D cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Do đối tượng của hợp đồng ủy quyền này không giao cho ông D, bà H và cũng không có đương sự nào yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[4] Lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1, 3 Điều 228; Các Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Các Điều 128, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH U về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” đối với bị đơn ông Wu Shing S.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 210, quyền số 01/2010-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2010 giữa ông Wu Shing S và ông Trần Duy D, bà Huỳnh Hoa H tại Văn phòng Công chứng U (nay là Văn phòng Công chứng T) vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Wu Shing S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí.

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH U số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053377 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND T.P Thuận An;
- Chi cục THADS T.P Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Anh Thi**

