

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 170/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 9 - 2025

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy
quyền, tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hưng, bà Nguyễn Thị Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Hoàng Phương Loan - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 747/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024, về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã H (nay là xã H), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N1 (có mặt).

Địa chỉ: Số B Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Trần Anh D, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Thôn A, xã H (nay là xã H), tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, sinh năm 1989.

3.2. Bà Tô Thị Kim T, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số A Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.3. Văn phòng C (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E T, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Văn phòng C1 (tên gọi cũ là Văn phòng C) (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số D L, phường E, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Văn phòng C2.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đăng Miên T1 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Bà Phạm Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.548,6 m², tại xã H (nay là xã H), tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 409085, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/9/2020, đứng tên bà Phạm Thị N). Trên diện tích đất nêu trên, bà N đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, chuồng nuôi gia súc, trồng cây để làm nơi sinh sống và chăn nuôi sản xuất, tạo thu nhập nuôi sống gia đình.

Vào ngày 17/7/2022, ông Trần Anh D (người cùng thôn) đến nhà bà N và đề cập đến việc muốn nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 164, tờ bản đồ 46. Ông D nói rằng nếu bán đất thì ông D sẽ thay bà N thực hiện thủ tục hành chính chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở cho gia đình bà, bà N đồng ý và thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D 180m² đất (kích thước 6m x 30m) với giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông D nói rằng do đất của bà N toàn bộ là đất nông nghiệp, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 180m² nên chưa đủ điều kiện tách thửa, sang tên cho ông D. Do đó, ông D nói bà N làm thủ tục ủy quyền cho ông D để ông D thuận tiện trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa, chuyển mục đích xong sẽ tách làm 02 thửa, trong đó 01 thửa chuyển nhượng cho ông D theo diện tích nêu trên (có 60m² đất ở), thửa còn lại là phần đất của bà N. Do tin tưởng ông D là người cùng thôn, lại làm việc trong lĩnh vực bất động sản nên bà N đồng ý phương án này. Khi bà N hỏi có viết giấy tờ chuyển nhượng không thì ông D nói “*để mai mốt có bìa rồi ký chuyển nhượng luôn, còn ít bữa con sẽ gửi cô một ít tiền đặt cọc, con với cô người cùng làng mà có phải người lạ đâu mà giấy tờ chi cho phức tạp*”. Vì không hiểu biết pháp luật nên bà N đã đồng ý theo phương án mà ông D đưa ra.

Đến ngày 20/7/2022, bà N và ông D đến Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) để ký Hợp đồng ủy quyền, công chứng số 001450, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, mục đích để ông D thay mặt bà N làm các thủ tục chuyển mục đích, tách thửa. Khi bà N đến Văn phòng Công chứng thì hợp đồng đã được soạn xong, vì tin tưởng ông D nên bà N ký mà không đọc hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng xong, ông D yêu cầu bà N đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông D để ông D thực hiện thủ tục chuyển mục đích. Vài tháng sau, bà N liên lạc với ông D để hỏi ông D đã thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích, tách thửa chưa thì ông D nói đang làm. Ông D nói sẽ đặt cọc trước cho bà N số tiền

mua đất nên vào ngày 08/11/2022 ông D chuyển khoản cho bà N số tiền 10.000.000 đồng, đến ngày 05/12/2022 ông D chuyển thêm cho bà N 2.000.000 đồng, đầu năm 2023 ông D tiếp tục đưa cho bà N 7.000.000 đồng. Tổng cộng, bà N chỉ nhận được từ ông D số tiền 19.000.000 đồng.

Sau này, khi bà N tìm hiểu thì được biết nội dung Hợp đồng ủy quyền mà bà N và ông D ký kết không phải để thực hiện các thủ tục chuyển mục đích, tách thửa mà ông D gian dối để bà N ủy quyền cho ông D được toàn quyền đối với thửa đất của bà N, trong đó có quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất. Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông D đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng thể hiện 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo, không đúng với ý chí của bà N, sau khi ông D sử dụng Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N không nhận được bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào, các bên cũng không thực hiện giao nhận đất trên thực tế, hiện tại bà N đang là người trực tiếp canh tác, sử dụng thửa đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T cũng thừa nhận việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Anh D (nhận ủy quyền từ bà N) chỉ nhằm mục đích đảm bảo khả năng trả nợ của ông D đối với ông H, bà T. Sau đó, ông D đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H đã ủy quyền lại cho ông D toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 11103 ngày 09/8/2023, tại Văn phòng C2.

Sau khi bà Nguyễn phát H1 ra sự việc nêu trên, đã nhiều lần làm việc với ông Trần Anh D, yêu cầu ông D tiến hành các thủ tục pháp lý để trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Trước áp lực của gia đình, ông D đã trả lại cho bà Nguyễn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu mang tên ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T vào ngày 12/9/2022. Bà Phạm Thị N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng lại không thực hiện được các quyền của người sử dụng đất. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 001450 ngày 20/7/2022, tại Văn phòng C (nay là Văn phòng Vũ Thị V).

+ Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022, công chứng số 06579, tại Văn phòng C; trên cơ sở đó kiến nghị hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 409085, khôi phục giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị N.

+ Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2023, công chứng số 11103, tại Văn phòng C2.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Anh D không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T trình bày:

Vợ chồng ông H, bà T có mối quan hệ quen biết với ông Trần Anh D. Trước đó, ông D mượn tiền của vợ chồng ông H nhưng không có khả năng trả nợ, nên ông D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ số 46, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông H để đảm bảo việc trả tiền vay. Ngày 21/7/2022, ông D cùng vợ chồng ông H đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông D nói rằng thửa đất số 164 ông D đã mua lại của bà Phạm Thị N.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ 46 đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T vào ngày 12/9/2022. Vợ chồng ông H xác định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông D chỉ nhằm mục đích đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông D, các bên không giao tiền, giao đất. Hiện tại, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị Nguyên G và bà N đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất.

Sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ông D đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng ông H, nên ngày 09/8/2023 vợ chồng ông H đã ủy quyền lại cho ông D toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất nêu trên, vợ chồng ông H xác định không còn quyền, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N, vợ chồng ông H đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 20/7/2022, Văn phòng C1 (tên gọi cũ là Văn phòng C) tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Phạm Thị N và ông Trần Anh D, yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 164, tờ bản đồ 46, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 409085, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/9/2020), nội dung cụ thể như sau: Bà Phạm Thị N là chủ sở hữu quyền sử dụng đất (có nguồn gốc do nhận tặng cho) có nhu cầu ủy quyền toàn quyền thửa đất nêu trên cho ông Trần Anh D, ông D toàn quyền thay mặt và nhân danh bà N thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất (nội dung cụ thể tại hợp đồng ủy quyền), thời hạn ủy quyền là 15 năm kể từ ngày công chứng.

Việc công chứng hợp đồng ủy quyền đã được Công chứng viên thực hiện theo yêu cầu của các bên đúng với quy định tại Điều 40 và 41 Luật Công chứng về trình tự, thủ tục. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. Văn phòng C trình bày:

Ngày 21/7/2022, ông Trần Anh D cùng vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T đến Văn phòng C để yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Trần Anh D là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 001450 ngày 20/7/2022, tại Văn phòng C) của bà Phạm Thị N, đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ 46 cho ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng của các bên, Văn phòng C thực hiện kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, thông tin về thửa đất chuyển nhượng. Nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, các bên giao kết hợp đồng đã được đọc và hiểu những nội dung của hợp đồng, vì vậy Văn phòng C đã thực hiện công chứng hợp đồng theo yêu cầu của các bên, số công chứng 006579, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022.

Văn phòng C khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 09/8/2023, ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ 46 (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 409085, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/9/2020, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/9/2022*), đề nghị Văn phòng C2 ủy quyền để ủy quyền cho ông Trần Anh D được toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Công chứng viên đã tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, giải thích rõ cho các bên về quyền, nghĩa vụ của mình khi tiến hành ủy quyền toàn quyền đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Trên cơ sở sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên về các nội dung ủy quyền, Văn phòng C2 đã lập hợp đồng ủy quyền (nội dung theo Hợp đồng ủy quyền đã giao nộp cho Tòa án). Khi ký hợp đồng ủy quyền, các bên hoàn toàn tự nguyện, đã đọc kỹ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên được thực hiện đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật về công chứng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 11103 ngày 09/8/2023 tại Văn phòng C2, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có đủ cơ sở để xác định việc ông Trần Anh D sử dụng Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022 để thay mặt bà Phạm Thị N giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164 với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T vào ngày 21/7/2022 nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông D và vợ chồng ông H. Sau khi ông D thanh toán xong khoản vay cho vợ chồng ông H thì vợ chồng ông H đã ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông D toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 164, vợ chồng ông H xác định không có quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 124, 407, 423, 562 và 565 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022 giữa bà Phạm Thị N và ông Trần Anh D.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà Phạm Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2023 giữa ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T và ông Trần Anh D vô hiệu.

+ Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk 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.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ và hợp lệ văn bản tố tụng cho đương sự; bị đơn ông Trần Anh D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022:

Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022, bà N ủy quyền cho ông Trần Anh D toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất thửa 164, tờ bản đồ 46, tại xã H, tỉnh Đắk Lắk. Trên cơ sở nội dung ủy quyền, ông Trần Anh D thay mặt bà N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn

Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022, đến ngày 12/9/2022 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Nguyên H xác định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhằm mục đích đảm bảo khả năng trả nợ của ông D đối với vợ chồng ông H, hợp đồng chuyển nhượng không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ trên thực tế đối với quyền sử dụng đất. Lời trình bày của ông H phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, thể hiện quyền sử dụng đất hiện nay vẫn do bà Phạm Thị N trực tiếp quản lý, sử dụng, bà N cũng là người đang quản lý bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 409085.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định giữa bà Phạm Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T thực chất không giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ông D thay mặt bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông D và vợ chồng ông H. Việc sử dụng Hợp đồng ủy quyền để xác lập một giao dịch dân sự có bản chất khác hoàn toàn (tức là nhằm bảo đảm nghĩa vụ trả nợ chứ không phải chuyển nhượng thực sự) đã làm sai lệch mục đích và nội dung của Hợp đồng ủy quyền ban đầu, vượt quá phạm vi ủy quyền theo quy định tại Điều 562 và 565 Bộ luật dân sự về phạm vi và nghĩa vụ của người được ủy quyền, cũng như nguyên tắc trung thực, thiện chí trong giao kết và thực hiện hợp đồng.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 124 và 407 Bộ luật dân sự, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N (do ông D là người đại diện theo ủy quyền ký) và vợ chồng ông H là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác (giao dịch vay tài sản) nên vô hiệu. Bị đơn ông Trần Anh D đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022 và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 vô hiệu là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2023:

Như đã phân tích ở trên, việc ông Trần Anh D sử dụng Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2022 để thay mặt bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 164 cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Nguyên H nhằm mục đích đảm bảo khả năng trả nợ của ông D với vợ chồng ông H, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác.

Sau khi ông Trần Anh D trả khoản tiền đã vay cho vợ chồng ông H, đến ngày 09/8/2023 vợ chồng ông H ủy quyền lại cho ông D toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 vô hiệu nên cần tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2023 vô hiệu vì ông Nguyễn Hoàng Nguyên H, bà Tô Thị Kim T không phải chủ sở hữu quyền sử dụng đất trên thực tế.

[4] Đối với Văn phòng C1, Văn phòng C và Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng đối với các hợp đồng nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc công chứng

đã được thực hiện trên cơ sở hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định pháp luật tại thời điểm công chứng; Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định; việc hủy hợp đồng và hợp đồng bị tuyên vô hiệu do ý chí thực sự của các bên không đúng với nội dung, hình thức thể hiện trong văn bản, không phát sinh từ lỗi của tổ chức hành nghề công chứng.

[5] Đối với số tiền 19.000.000 đồng mà ông Trần Anh D đã chuyển cho bà Phạm Thị N, nguyên đơn cho rằng đây là số tiền ông D đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 164, nhưng các bên không lập văn bản, giấy tờ. Trong quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào đề nghị Tòa án giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu và số tiền 19.000.000 đồng nêu trên nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Trường hợp có tranh chấp đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu và số tiền này, đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

[6] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, cần buộc ông Trần Anh D phải trả cho bà Phạm Thị N số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 3.500.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản và 100.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ đất đai (tổng cộng là 5.600.000 đồng).

Bị đơn phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 122, 123, 124, 407, 423, 562 và 565 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền bà Phạm Thị N và bên được ủy quyền ông Trần Anh D, công chứng số 001450 ngày 20/7/2022, tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C1).

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất 164, tờ bản đồ 46, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nay là xã H, tỉnh Đắk Lắk) giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T, công chứng số 006579 ngày 21/7/2022, tại Văn phòng C.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng Nguyên H và bà Tô Thị Kim T, bên được ủy quyền ông Trần Anh D, công chứng số 11103 ngày 09/8/2023, tại Văn phòng C2.

Bà Phạm Thị N có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và sao lục hồ sơ đất đai: Buộc ông Trần Anh D phải trả lại cho bà Phạm Thị N tổng số tiền 5.600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và sao lục hồ sơ đất đai.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Anh D phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Tùng