

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 33/2024/DS-ST
Ngày 30 tháng 9 năm 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thế Chiến và ông Huỳnh Tấn Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y L B, sinh năm 1953, bà H B N, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số E đường A, thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt.

+ Ông Đặng Văn P, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Thôn E, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H' Y Niê, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Văn phòng C.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh P1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số B Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

+ Phòng C1 – tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: số B Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V – Trưởng phòng, vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Y L B, bà H B N và người đại diện theo ủy quyền ông Phan Minh H trình bày:*

Ông Y L B và vợ là H B N là chủ sử dụng các thửa đất số 151, 68, 149, 150, 381, 417, 418, 81, 311, 26, 25, 24, 55, 56 với tổng diện tích là 28.600m² tại xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 ngày 27/7/1994 mang tên ông Y L B. Trong diện tích 28.600m² đất nói trên có một phần diện tích đất của cháu ông Y L là bà H' Y Niê, nhưng khi làm thủ tục đăng ký cấp giấy CNQSD đất, ông Y L đã đăng ký chung trong giấy CNQSD đất của mình. Thông qua bà H B Niê K là người cùng làng giới thiệu ông Nguyễn Đình L là người chuyên làm dịch vụ giấy tờ quyền sử dụng đất như tách thửa, làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 07/3/2023, vợ chồng ông Y L, H B N lập Hợp đồng ủy quyền cho ông L để thay mặt ông bà thực hiện các công việc: Làm hồ sơ tách thửa và chuyển nhượng lại đất cho bà H' Y Niê.

Hợp đồng ủy quyền ghi rõ: Bên B (tức bên được ủy quyền) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A (tức bên ủy quyền) liên hệ trực tiếp nộp hồ sơ xin đính chính, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với diện tích đất 28.600m² nêu trên, tại xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tại các cơ quan có thẩm quyền; Được ký vào các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho... và được công chứng tại Văn phòng C.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Y L đã giao giấy CNQSD đất bản chính cho ông L để ông L thực hiện công việc được ủy quyền. Thế nhưng, sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông L không lập thủ tục tách thửa và chuyển nhượng đất cho bà H' Y Niê như thỏa thuận, mà ông L lại lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 14 thửa đất cho ông Đặng Văn P, trú tại thôn E, xã H, thành phố B lấy tiền và bỏ trốn.

Sau một thời gian dài, vợ chồng ông Y L không có thông tin gì về việc ông L thực hiện công việc được ủy quyền. Đến tháng 10 năm 2023 ông được UBND xã D thông tin rằng, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K có văn bản số 718 ngày 26/10/2023 về việc yêu cầu UBND xã D xác minh quyền sử dụng đất nói trên, ông Y L mới biết ông L đã gian dối lợi dụng hợp đồng ủy quyền này chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên của gia đình ông cho ông Đặng Văn P và chiếm đoạt toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

Nay, ông Y L B và bà H B N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng ngày 07/3/2023, số công chứng 02168, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Y L B, bà H B N và ông Nguyễn Đình L.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 06/10/2023, số công chứng 3056, quyền số 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Nguyễn Đình L với ông Đặng Văn P.

- Buộc ông Nguyễn Đình L và ông Đặng Văn P phải trả cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 do UBND huyện K cấp ngày 27/7/1994 mang tên chủ sử dụng đất ông Y L B.

**Bị đơn ông Nguyễn Đình L và ông Đặng Văn P:* Đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng và trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Y N trình bày:* Mẹ bà là bà H' B Niê và bà H B N là hai chị em ruột. Khi bà ngoại chết, có để lại cho mẹ bà và bà H B N một số diện tích đất. Sau khi bàn bạc, mẹ bà và bà H B N thống nhất để chồng bà H B N là ông Y L B đứng tên đăng ký cấp giấy CNQSD đất, ngày 27/7/1994 ông Y L được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số B 151453 đối với các thửa đất số 151, 68, 149, 150, 381, 417, 418, 81, 311, 26, 25, 24, 55, 56 với tổng diện tích là 28.600m², mục đích sử dụng vừa đất ở, vừa đất sản xuất nông nghiệp tại xã D, huyện K. Trong diện tích đất nêu trên bà H' B Niê đã cho bà H'Y N diện tích 4.850m².

Năm 2022, do có nhu cầu vay vốn phục vụ sản xuất, nên bà trao đổi với ông Y L và bà H B lập thủ tục tách thửa phần diện tích 4.850m² cho bà. Lúc này, có chị H' Tr Ayun, sinh năm 1997 trú tại buôn T, xã D huyện K giới thiệu bà H' B Niê K, trú tại buôn A, phường E, thành phố B là người chuyên làm sổ đỏ và môi giới bất động đất, nên bà nhờ bà H' B Niê làm giùm. Sau đó, bà H' B Niê đưa một người thanh niên đến (sau này bà H Y mới biết tên là Nguyễn Đình L), giới thiệu là người quen của bà H' B Niê và bảo vợ chồng ông Y L, bà H B N ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền để ông L làm thủ tục tách thửa và sang tên cho bà H' Y diện tích 4.850m² trong diện tích 28.600m² của ông Y L và bà H B N. Sau khi ký kết xong hợp đồng ủy quyền, ông L cầm bản gốc GCNQSDĐ của ông Y L và không thấy quay trở lại. Một thời gian sau UBND xã D thông báo việc ông L lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người dân tộc Êđê nên đã lừa bán toàn bộ diện tích 28.600m² nói trên cho ông Đặng Văn P.

Nay ông Y L và bà H B N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng ngày 07/3/2023, số công chứng 02168, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Y L B, bà H B N và ông Nguyễn Đình L.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 06/10/2023, số công chứng 3056, quyền số 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Nguyễn Đình L với ông Đặng Văn P.

- Buộc ông Nguyễn Đình L và ông Đặng Văn P phải trả cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 do UBND huyện K cấp ngày 27/7/1994 mang tên chủ sử dụng đất ông Y L B.

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y L B và bà H B N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C - người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh P1 trình bày:* Ngày 07/03/2023 Văn phòng C tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng ủy quyền của ông Y L B, bà H B N và ông Nguyễn Đình L. Tài sản ủy quyền là QSD đất theo giấy chứng nhận QSD đất số B 151453 do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/07/1994. Dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về căn cứ ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, thù lao, quyền và nghĩa vụ của các bên, sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng C đã soạn thảo Hợp đồng ủy quyền cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng. Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch ủy quyền. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng ủy quyền và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền có số công chứng 02168, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/03/2023 của Văn phòng C là không có cơ sở. Vì vậy, Văn phòng C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kính đề nghị Tòa án giải quyết vụ án nêu trên theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk do ông Trần Trọng V là trưởng phòng trình bày tại Công văn ngày 28/5/2024 và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng ngày 12/8/2024:*

Ngày 06/10/2023 phòng C1 có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y L B, bà H B N (do ông Nguyễn Đình L thực hiện ký kết theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn P. Khi tiếp nhận hồ sơ phòng C1 chứng nhận theo trình tự của Luật Công chứng và các quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì phòng C1 có ý kiến như sau: Cơ quan công chứng đã thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật: Tại thời điểm công chứng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật ...v.v... (Hiện hồ sơ đang được lưu giữ tại phòng C1), do đó không thể hủy văn bản đã công chứng. Kính đề nghị cơ quan Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk:*

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các điều từ 26 đến Điều 40 BLTTDS. Về xác định tư cách tham gia tố tụng, đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS; thực hiện đúng quy định tại Điều 93 đến Điều 97 (về việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ); Điều 195, 196 BLTTDS (về trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự).

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án: Đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về Quyết định đưa vụ án ra xét xử: Đúng theo quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu: Đúng quy định khoản 2 tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 48, 49, 51, 237, 239 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 68, 70, 71, 72, 77, 78 BLTTDS.

Bị đơn không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 407 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L B, bà H B N.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng ngày 07/3/2023, số công chứng 02168, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Y L B, bà H B N và ông Nguyễn Đình L vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 06/10/2023, số công chứng 3056, quyền số 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Nguyễn Đình L với ông Đặng Văn P vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Đình L phải trả cho ông Y L B, bà H B N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 ngày do UBND huyện K cấp ngày 27/7/1994 cho ông Y L B, bà H B N.

- Về án phí: Bị đơn Nguyễn Đình L, Đặng Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Y L B, bà H B N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp 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 huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Đình L và ông Đặng Văn P đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Y L B, bà H B N yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng ngày 07/3/2023, số công chứng 02168, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Y L B, bà H B N và ông Nguyễn Đình L; và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 06/10/2023, số công chứng 3056, quyền số 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa ông Nguyễn Đình L với ông Đặng Văn P. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xuất phát từ việc ông Y L B, bà H B Niê muốn chuyển nhượng thửa đất diện tích 4.850 m² cho cháu mình là bà H' Y Niê, qua giới thiệu của bà H B I Niê K ở thành phố B nên ông Y L B, bà H B N đã gặp và nhờ ông Nguyễn Đình L (người được giới thiệu làm dịch vụ giấy tờ quyền sử dụng đất). Ngày 07/3/2023 ông Y L B, bà H B N đã ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Đình L tại Văn phòng C, với phạm vi ủy quyền: Bên B (ông L) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A liên hệ trực tiếp nộp hồ sơ xin đăng chính gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nói trên tại các cơ quan có thẩm quyền (bao gồm: nộp, nhận, sửa đổi, bổ sung hồ sơ, nhận thông báo nghĩa vụ tài chính tại các cơ quan có thẩm quyền); Được quyền ký vào các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, cho thuê đối với quyền sử dụng đất nêu trên; Được quyền quyết định người nhận chuyển nhượng, tặng cho, giá chuyển nhượng, thuế, lệ phí chuyển nhượng và phương thức thanh toán đối với QSDĐ nói trên; Được quyền ký vào hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba (Bao gồm: Giao dịch ký kết hợp đồng thế chấp, các phụ lục hợp đồng sau này. Hợp đồng tín dụng, nhận tiền vay, bảng kê rút vốn, biên bản định giá tài sản, ủy nhiệm chi, giấy lĩnh tiền mặt, giấy đề nghị vay vốn, trả nợ và xử lý tài sản nếu không trả được nợ nếu bên thứ ba không trả được nợ). (Kể cả ký vào các Hợp đồng huỷ - nếu có)...

[3.2] Sau khi ký hợp đồng ủy quyền nói trên ông Y L B, bà H B N đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 ngày 27/7/1994 cho ông L để thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, mục đích là chuyển nhượng cho bà H' Y Niê diện tích đất 4.850m² (thửa đất số 151, diện tích 4.850m²).

Ngày 06/10/2023 ông Nguyễn Đình L đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 14 thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 151453 ngày 27/7/1994 cho

ông Đặng Văn P tại Phòng C1, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

[3.3] Đến ngày 26/10/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K có văn bản số 718/CV-CNKA đề nghị UBND xã D phối hợp rà soát kiểm tra việc ông Y L B, bà H B N hiện còn thửa đất nào để ở và sản xuất nông nghiệp hay không, thì gia đình ông Y L B, bà H B N mới biết việc ông Nguyễn Đình L không thực hiện các thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất cho bà H' Y Niê.

Tại Công văn số 193/CNKA-TTTL ngày 22/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp thông tin: Ngày 12/10/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng ông Y L B, bà H B N (ủy quyền toàn quyền cho ông Nguyễn Đình L, theo Hợp đồng ủy quyền số 02168 được VPCC Đại An công chứng ngày 07/3/2023) và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn P. Đến ngày 27/10/2023 ông Đặng Văn P có đơn xin rút lại hồ sơ chuyển nhượng nêu trên để thỏa thuận lại việc mua bán.

[3.4] Như vậy, sau khi nhận ủy quyền ông Nguyễn Đình L không thực hiện đúng công việc được ủy quyền vì mục đích của bên ủy quyền ông Y L B, bà H B N là thực hiện thủ tục cấp đổi, tách thửa, chuyển nhượng đất cho bà H' Y Niê. Ông L đã vi phạm nguyên tắc cơ bản được quy định tại khoản 3 Điều 3 của Bộ luật dân sự 2015, như sau: “Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực”.

Do đó, có cơ sở để kết luận bị đơn ông Nguyễn Đình L đã lợi dụng ông Y L B, bà H B N là người dân tộc thiểu số, ít hiểu biết pháp luật, bị đơn đã có hành vi gian dối làm cho ông Y L B, bà H B N hiểu sai về nội dung, phạm vi hợp đồng ủy quyền nên đã ủy quyền toàn bộ các quyền của người sử dụng đất cho ông L như tặng cho, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh, liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền...

[3.5] Mặc dù, hợp đồng ủy quyền trên được Văn phòng C đầy đủ về mặt hình thức và nội dung theo quy định pháp luật. Nhưng chủ thể ký kết hợp đồng ủy quyền không thực hiện hợp đồng ủy quyền vì quyền lợi của người ủy quyền, mà lợi dụng hợp đồng ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 14 thửa đất của người ủy quyền cho người khác, điều đó thể hiện rõ hành vi gian dối của bị đơn ông Nguyễn Đình L đối với ông Y L B, bà H B N, vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 127, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 02168, ký kết ngày 07/3/2023 giữa ông Y L B, bà H B N và ông Nguyễn Đình L tại Văn phòng C. Đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng ủy quyền vô hiệu: Buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông Y L B, bà H B N đã giao cho ông Nguyễn Đình L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 ngày 27/7/1994, cần buộc ông L phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn P, ông P đã nộp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K vào ngày 12/10/2023, đến ngày 27/10/2023 ông P rút toàn bộ hồ sơ (Công văn số 193/CNKA-TTTL ngày 22/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng

ký đất đai huyện K). Do đó cần buộc ông Nguyễn Đình L và ông Đặng Văn P phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 ngày 27/7/1994 cho ông Y L B, bà H B N là phù hợp.

[4] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3056 ngày 06/10/2023 ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Y L B, bà H B N (ủy quyền cho ông Nguyễn Đình L) và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn P, được công chứng tại Phòng C1 – tỉnh Đắk Lắk. Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo pháp luật. Tuy nhiên, do chủ thể của hợp đồng là bị đơn Nguyễn Đình L đã có hành vi lừa dối, lợi dụng hợp đồng ủy quyền (như đã nói tại mục [3.1] đến [3.4] ở trên) đối với ông Y L B, bà H B N trong việc ký kết hợp đồng ủy quyền, làm cho hợp đồng ủy quyền vô hiệu, dẫn tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

Sau khi có xác minh của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K tại UBND xã D, ngày 27/10/2023 ông Đặng Văn P đã rút toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do để thỏa thuận lại việc mua bán.

Mặt khác, hiện 14 thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 ngày 27/7/1994, gia đình ông Y L B, bà H B N vẫn đang quản lý, sử dụng.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3056 ngày 06/10/2023 ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Y L B, bà H B N (ủy quyền cho ông Nguyễn Đình L) và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn P đối với các thửa đất số 151, 68, 149, 150, 381, 417, 418, 81, 311, 26, 25, 24, 55, 56 với tổng diện tích là 28.600m², địa chỉ đất: xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, phát sinh giữa Nguyễn Đình L và Đặng Văn P quá trình giải quyết vụ án các đương sự vắng mặt, không có ý kiến, lời khai. Do đó sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi đương sự có đơn yêu cầu.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Điều 15, Điều 16, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc ông Nguyễn Đình L, ông Đặng Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, có đơn xin miễn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 127, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 407 của Bộ luật Dân sự;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 16, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L B, bà H B N.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C công chứng ngày 07/3/2023, số công chứng 02168, quyền số 03/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, ký kết giữa bên ủy quyền ông Y L B, bà H B N và bên được ủy quyền ông Nguyễn Đình L là hợp đồng vô hiệu;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C1 tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 06/10/2023, số 3056, quyền số 04/2023-TP/CC-SCC/HĐGD, được ký kết giữa bên chuyển nhượng ông Y L B, bà H B N (ủy quyền cho ông Nguyễn Đình L) và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Văn P, là hợp đồng vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Đình L và ông Đặng Văn P phải trả lại cho ông Y L B, bà H B N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 151453 do UBND huyện K cấp ngày 27/7/1994 cho ông Y L B.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Đình L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Ông Đặng Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông Y L B, bà H B N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS huyện, VKS tỉnh;
- Chi cục THADS Krông Ana;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên

