

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 304/2026/DS-PT

Ngày 02 - 6 - 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Lê Trúc Lâm.

Ông Trần Minh Quang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2026/TLPT-DS ngày 19/3/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 229/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 303/2026/QĐ-PT ngày 14/5/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lương Công Q, sinh năm 1992; địa chỉ: Số A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2025); Có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là: Khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk); Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 2 – Công an tỉnh Đ; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969 (Chết ngày 30/7/2025).

3. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1972 (Chết năm 2023).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Nay là: Thôn P, phường P, tỉnh Đắk Lắk).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ:

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949; Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Diễm T2, sinh năm 1993; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1995; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 2001; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Cẩm T4, sinh năm 2005; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Cháu Nguyễn Thị Như Q1, sinh năm 2013; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1941; Vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1945; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Nay là: Thôn P, phường P, tỉnh Đắk Lắk).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh N, sinh năm 1970; Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Phước H1, sinh năm 1979; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Nay là: Thôn P, phường P, tỉnh Đắk Lắk).

3. Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số B H, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lương Công Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Công Q có người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Hùng V trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 780430 ngày 26/01/2022 đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 (đo đạc năm 2013), diện tích 979m², gồm 60m² đất ở nông thôn và 919m² đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Ngày 15/10/2022, ông B, bà Đ ủy quyền cho ông Trần Ngọc T (theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06112, tại Văn phòng C1) để “được quyền quản lý, sử dụng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho (nếu có) đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Thay mặt bên A thực hiện ký tên trong Hợp đồng chuyển

nhượng, tặng cho, đất cọc, thế chấp, cho thuê, cho mượn, hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho (nếu có) và các thủ tục hành chính khác liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên”.

Ngày 22/12/2022, ông Q nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.000.000.000 đồng (Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000 đồng). Trước khi mua đất, nguyên đơn có đến xem hiện trạng trên đất có nhà cấp 4, vợ chồng ông B đang sử dụng. Sau khi chuyển nhượng nguyên đơn đã đưa số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T, ông T cũng thừa nhận việc này. Cả 02 Hợp đồng ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được công chứng tại Văn phòng C2

Ngày 20/3/2023 nguyên đơn nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ, nhưng sau đó ông T nói sẽ trả lại tiền và hủy hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn đồng ý nên đã rút lại hồ sơ đăng ký theo Thông báo số 144/TB-CNVPĐK ngày 04/7/2023. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông T không trả lại nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng.

Việc vợ chồng ông B, bà Đ có Đơn ngăn chặn mua bán (ghi năm 2023, không có ngày tháng) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ yêu cầu không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, mua bán chuyển nhượng và Thông báo ghi ngày 23/11/2023 về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 15/10/2022 với ông T đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25 thuộc thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, sau khi ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Q là không đúng pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, cụ thể là không thực được quyền đăng ký biến động, sang tên người sử dụng đất.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B, bà Đ với ông Trịnh N ngày 06/7/2020, và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B, bà Đ với ông T ngày 22/6/2021: Các hợp đồng này không được công chứng, chứng thực, không được pháp luật thừa nhận, nên các giao dịch này đã bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng.

Nguyên đơn yêu cầu: Công nhận Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ (bên A) ủy quyền cho ông Trần Ngọc T (bên B), về việc ủy quyền cho ông Trần Ngọc T: “được quyền quản lý, sử dụng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho (nếu có) đối với quyền sử dụng thửa đất nêu trên, được Văn Phòng C1 công chứng ngày 14/10/2022, số công chứng 06112; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Ngọc T đại diện cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ với ông Lương Công Q về việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông Lương Công Q, chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên; Ông Lương Công Q được quyền đăng ký biến động và sang tên theo

quy định của pháp luật đất đai. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về đề nghị trả lại GCNQSDĐ số CX 780430 ngày 26/01/2022.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có ý kiến: Trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc ông Trần Ngọc T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ phải liên đới trả lại 1.000.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định; khi nào bị đơn trả hết tiền thì nguyên đơn trả lại GCNQSDĐ.

Bị đơn ông Trần Ngọc T trình bày:

Tôi và vợ chồng ông B, bà Đ có quen biết nhau, vợ chồng ông B có lô đất diện tích khoảng 900m² tại thôn P, xã H, thị xã Đ; ông B đã bán bớt một phần đất cho người khác. Tôi có mua 01 lô đất của ông B nhưng chưa làm thủ tục tách thửa nên vợ chồng ông B giao cho tôi giấy tờ nhà đi làm thủ tục tách thửa.

Vợ chồng ông B có mượn thêm tiền của tôi để cho con của vợ chồng ông B lấy tiền làm ăn, cụ thể: Ngày 13/9/2021 mượn số tiền 100.000.000 đồng, ngày 05/11/2021 mượn 20.000.000 đồng, ngày 23/5/2022 mượn 150.000.000 đồng, ngày 14/10/2022 mượn 850.000.000 đồng, tổng cộng là 1.120.000.000 đồng. Vợ chồng ông B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 780430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 26/01/2022 cho tôi, và hứa nếu đến hạn không trả thì thửa đất trên sẽ thuộc toàn quyền sở hữu của tôi. Do đó, ông B, bà Đ ký hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2022 cho tôi có quyền bán lô đất trên để thu hồi nợ. Ngày 22/12/2022 tôi và ông Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên với giá 200.000.000 đồng. Số tiền tôi cho vợ chồng ông B vay cũng từ số tiền tôi mượn của ông Q là 1.000.000.000 đồng, nhưng để làm tin cho ông Q nên hai bên mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/12/2022.

Nay ông Q khởi kiện, tôi thừa nhận có nợ ông Q 1.000.000.000 đồng, hiện tại tôi có lô đất mua của ông B, tôi sẽ bán lô đất giá 500.000.000 đồng để trả cho ông Q, số tiền còn lại yêu cầu vợ chồng ông B trả lại cho tôi để tôi có tiền trả lại cho ông Q. Tôi cũng xin ông Q cho tôi mượn lại giấy tờ đất để làm thủ tục tách thửa đã bán, xong sẽ giải quyết cho Q.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 24/6/2025, ông T yêu cầu vợ chồng ông B, bà Đ và bà H trả lại số tiền ông T đứng ra mượn dùm; trong thửa đất của ông B, bà Đ có 01 phần đất đã bán cho ông T, ông Q nhận thửa đất đó và trừ bớt số tiền nợ 1.000.000.000 đồng; ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đây là hợp đồng giả cách để vay tiền.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vợ chồng tôi có tạo lập được nhà và đất tại thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên là thửa đất số 25, tờ bản đồ 30 (đo đạc năm 2013), diện tích 979m².

Việc ông T tự ý bán thửa đất trên của chúng tôi cho ông Lương Công Q là trái pháp luật, không có sự đồng ý của chúng tôi. Đề nghị Tòa án buộc ông T trả lại sổ đỏ thửa đất trên cho gia đình tôi, còn quan hệ vay mượn giữa ông T và ông Q tôi không liên quan.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ là bà Nguyễn Thị Diễm T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Cẩm T4, cháu Nguyễn Thị Như Q1 trình bày: Ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Đ có tạo lập được nhà và đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ 30 (đo đạc năm 2013), diện tích 979m², thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Chúng tôi đề nghị hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/2022 giữa ông B, bà Đ với ông Trần Ngọc T vì hợp đồng ủy quyền này có nội dung lừa dối, không đúng quy định pháp luật, ông T nói ký ủy quyền cho ông T để đi làm thủ tục tách thửa, hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất cho những người mua đất của ông B, bà Đ từ trước đó là ông Trịnh N và ông T.

Ông T có viết giấy biên nhận ngày 14/10/2022 nhận sổ đỏ để làm thủ tục tách thửa, không có việc chuyển nhượng. Việc ông T tự ý bán toàn bộ thửa đất nêu trên của chúng tôi cho ông Lương Công Q là hoàn toàn trái pháp luật, không có sự đồng ý của chúng tôi. Thửa đất này là tài sản của ông B và bà Đ, ông T không có quyền định đoạt hay bán cho người khác. Chúng tôi không nhận số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng của ông Q, quan hệ vay mượn giữa ông T và ông Q chúng tôi không liên quan gì, chúng tôi không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho gia đình tôi, ông T là người nhận tiền thì có trách nhiệm trả lại cho ông Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: Tại hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 07428, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C1, tỉnh Phú Yên (nay là Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk) chứng nhận ngày 22/12/2022, ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Đ là chủ sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 30 (Đo đạc năm 2013), diện tích 979m², địa chỉ: Thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố P, phường P, tỉnh Đắk Lắk), đã ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có GCNQSDĐ số CX 780430, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 26/01/2022.

Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013, thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận”. Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ, Văn phòng C1 không nhận bất kỳ văn bản tranh chấp của cá nhân, tổ chức nào đối

với thửa đất trên và cơ quan thi hành án cũng không có văn bản ngăn chặn. Ông B và bà Đ đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nói trên và không bị tranh chấp, không phải thi hành án, là đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng QSDĐ, ông B và bà Đ có đủ năng lực hành vi dân sự. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông Trần Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà Đ và ông Lương Công Q đều có đủ năng lực hành vi dân sự tự mình quyết định được mọi vấn đề trong giao dịch về tài sản. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

Căn cứ Điều 40 Luật Công chứng năm 2014; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 19, Điều 20 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06112 ngày 15/10/2022 Văn phòng C1, tỉnh Phú Yên (nay là Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk) đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 07428, quyền số 03/2022 TP/CO SCC/HĐGD là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 184, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 164, Điều 166, Điều 408, Điều 422, Điều 568, Điều 569 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Công Q và chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ.

+ Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền công chứng số 06112, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2022 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ và ông Trần Ngọc T.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số 07428, quyền số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022, giữa ông Trần Ngọc T (nhận ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ) và ông Lương Công Q vô hiệu.

+ Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T phải trả cho nguyên đơn ông Lương Công Q số tiền 1.274.166.665 đồng (Một tỷ, hai trăm bảy mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó gồm 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 274.166.665 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày 19/12/2025 đến khi thi hành xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

+ Buộc ông Lương Công Q phải trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Văn B, Trương Thị Đ: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 780430, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 26/01/2022, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 30 (đo đạc năm 2013) cho ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc T phải chịu 50.225.000 đồng (Năm mươi triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Công Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00012709 ngày 08/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Ông Lương Công Q được nhận lại 20.700.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B, bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006076 ngày 21/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc T có nghĩa vụ trả cho ông Lương Công Q 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 29/12/2025, nguyên đơn ông Lương Công Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác đơn khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ; Đồng thời chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 15/10/2022 giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ với bên được ủy quyền ông Trần Ngọc T tại Văn phòng C1 là có hiệu lực pháp luật; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2022 giữa ông Trần Ngọc T (Là đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ) với ông Lương Công Q là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Công Q; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Công Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/10/2022 ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Ngọc T số công chứng 06112, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Yên; có nội dung: *“Ông B bà Đ ủy quyền cho ông T quản lý sử dụng, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn, hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất.*

Thay mặt ông B bà Đ thực hiện ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng tặng cho, đặt cọc thế chấp, cho thuê, cho mượn, hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho (nếu có) và các thủ tục hành chính khác liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên.

Thay mặt ông B, bà Đ đi xin đo đạc, trích lục hồ sơ các giấy tờ liên quan đến việc tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất trên.

Thay mặt bên ủy quyền nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất”.

Thực tế hợp đồng ủy quyền ngày 15/10/2022 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông B, bà Đ với ông T nên vô hiệu ngay từ khi ký kết. Sau khi ông B, bà Đ ký hợp đồng ủy quyền cho ông T, ngày 22/12/2022 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 25 cho ông Lương Công Q. Ngày 20/3/2023 ông Q nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông T đề xuất trả lại tiền và ông Q trả lại GCNQSDĐ *“xem như thỏa thuận hủy hợp đồng, không thực hiện việc chuyển nhượng”.* Ông Q đồng ý nên đã rút lại hồ

sơ đăng ký theo Thông báo số 144/TB-CNVPĐK ngày 04/7/2023. Đến nay các bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Tuy nhiên, quá trình tố tụng ông Q lại cho rằng ông T không trả lại tiền theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng là mâu thuẫn.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2022 giữa ông Trần Ngọc T và ông Lương Công Q, đối với thửa đất số 25, diện tích 979m², thì ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q toàn bộ diện tích 979m², nhưng trong đó có 300m² ông B bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Trịnh N và bà Nguyễn Thị Phước H1 vào ngày 06/7/2020, ông N đã xây nhà từ năm 2019 và kinh doanh quán ăn ổn định đến nay; diện tích còn lại các con ông B bà Đ đang quản lý sử dụng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 ông B bà Đ chỉ chuyển nhượng cho ông T diện tích 198m² (không chuyển nhượng toàn bộ diện tích 979m²). Do đó ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 979m² bao gồm phần diện tích đất ông B bà Đ đã chuyển nhượng cho ông N bà H1 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2022 giữa ông Trần Ngọc T và ông Lương Công Q là có cơ sở.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Lương Công Q là không có căn cứ để chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lương Công Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Công Q;
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2025/DS-ST ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, Điều 164, Điều 166, Điều 408, Điều 422, Điều 568, Điều 569 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Công Q và chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ.

+ Tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng số 06112, quyền số 02/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Yên (Nay là Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk), giữa người ủy quyền ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ với người được ủy quyền ông Trần Ngọc T vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào sổ công chứng số 07428, quyền số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Phú Yên (Nay là Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk), giữa người chuyển nhượng ông Trần Ngọc T (nhận ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ) với người nhận chuyển nhượng ông Lương Công Q vô hiệu.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc ông Trần Ngọc T phải trả cho ông Lương Công Q số tiền 1.274.166.665 đồng (Một tỷ, hai trăm bảy mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó gồm 1.000.000.000 đồng tiền gốc và 274.166.665 đồng tiền lãi.

+ Buộc ông Lương Công Q phải trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Văn B, Trương Thị Đ: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 780430 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh P cấp ngày 26/01/2022, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 30 (đo đạc năm 2013) cho ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Đ.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc T có nghĩa vụ trả cho ông Lương Công Q 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.4] Về án phí:

[2.4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc T phải chịu 50.225.000 đồng (Năm mươi triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Công Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00012709 ngày 08/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Ông Lương Công Q được nhận lại 20.700.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B, bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006076

ngày 21/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

[2.4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Công Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000174 ngày 08/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, 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, Điều 7, 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 tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết

