TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **412**/2026/DS-PT Ngày 28 – 8 – 2026. *V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 toạ phiên toà: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng; Ông Nguyễn Duy Thuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 212/TLPT-DS ngày 15/7/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 06/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 373/2026/QĐXX-PT ngày 31/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Trần Thị B, sinh năm 1984; Trú tại: Thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Đặng Anh T, sinh năm 1996; Trú tại: I T, Phường B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/4/2026 tại Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Bùi Trần Mạnh H, sinh năm 1976; Trú tại: Thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1970

Trú tại: Thôn G, xã K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk).

Địa chỉ: Số A N, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá H1, sinh năm 1991

Trú tại: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 10/10/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đặng Anh T trình bày:*

Năm 2022, bà Bùi Trần Thị B có ý định vay tiền ngân hàng nên nhờ anh trai là Bùi Trần Mạnh H liên hệ vay dùm. Ngày 27/5/2022, ông H cùng bà B đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng ủy quyền, đồng thời bà B giao cho ông H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 669356, thửa đất số 708, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại Thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk để làm thủ tục thế chấp vay tiền ngân hàng.

Một thời gian sau ông H không vay được, nhưng vì chỗ anh em nên bà B để ông H giữ dùm GCNQSD đất vì chưa cần đến, khi bà B cần lấy lại GCNQSD đất thì ông H hẹn hết lần này đến lần khác, qua tìm hiểu bà B biết được ông H giao bìa đỏ trên cho bà Phạm Thị X giữ mà không được sự đồng ý của bà B. Việc ông H đưa bìa đỏ cho bà X để làm tin vay tiền thì bà B không đồng ý và vi phạm với nội dung ủy quyền. Nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy (chấm dứt) hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/5/2022 giữa bà Bùi Trần Thị B với ông Bùi Trần Mạnh H được lập tại Văn phòng C1, số công chứng 1929 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc bà Phạm Thị X phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 669356, thửa đất số 708, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk mang tên Bùi Trần Thị B cho bà B.

** Bị đơn ông Bùi Trần Mạnh H trình bày:*

Năm 2022 bà Bùi Trần Thị B (em gái ông H) muốn vay tiền ngân hàng nên nhờ tôi liên hệ vay dùm. Ngày 27/5/2022 tôi và bà B đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng ủy quyền, đồng thời bà B giao cho tôi một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 669356 do UBND huyện K cấp ngày 31/3/2010 đứng tên bà Bùi Trần Thị B để làm thủ tục thế chấp vay tiền Ngân hàng.

Sau đó, tôi không vay được tiền ở ngân hàng và biết được bà Phạm Thị X cho vay tiền nên đã liên hệ vay. Bà X yêu cầu phải có bìa đỏ để làm tin nên tôi đã giao bìa đỏ của bà B cho bà X giữ. Sau khi nhận được bìa đổ thì bà X đã cho tôi vay số tiền 380.000.000 đồng, do tôi không trả được tiền nên bà X khởi kiện tôi ra Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2025/QĐST-DS ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 6 – Đắk Lắk. Buộc tôi phải trả tiền nhiều đợt cho bà X tổng số tiền gốc là 574.000.000 đồng

Nay bà B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/5/2022 giữa bà B với tôi và yêu cầu bà Phạm Thị X phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 669356 cho bà B thì tôi đồng ý.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X trình bày:*

Ngày 27/5/2022, ông Bùi Trần Mạnh H có đến đề nghị vay tôi số tiền 380.000.000 đồng, ông H đưa cho tôi xem bìa đỏ số BA669356 mang tên Bùi Trần

Thị B nên tôi không đồng ý. Trong buổi chiều cùng ngày, ông H đưa cho tôi một Hợp đồng ủy quyền giữa bà B và ông H để ông H toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên, ông H giải thích với tôi thửa đất trên ông H mua của em gái là Bùi Trần Thị B, vợ chồng ông đã làm nhà trên đất nhưng chưa sang tên, do thiếu tiền nên đưa cho tôi cầm cố để làm tin vay số tiền 380.000.000 đồng nên tôi đồng ý. Sau này ông H có vay thêm tôi số tiền 194.000.000 đồng.

Ông H vay tiền của tôi có làm hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C1 nhưng sau đó không trả theo thỏa thuận nên tôi làm đơn khởi kiện và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2025/QĐST-DS ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk, ông H có nghĩa vụ trả cho tôi số tiền 574.000.000 đồng, khi nào ông H trả xong nợ thì tôi mới trả lại bìa đỏ cho ông H. Nay bà B khởi kiện yêu cầu tôi phải trả lại bìa đỏ thì tôi không đồng ý, còn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà B và ông H thì tôi không liên quan nên không có ý kiến.

** Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1 là ông Nguyễn Bá H1 trình bày:*

Ngày 27/05/2022, Văn phòng C1, tỉnh Đắk Lắk yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Bùi Trần Thị B và ông Bùi Trần Mạnh H. Sau khi xem xét các giấy tờ liên quan, Văn phòng nhận thấy hồ sơ đầy đủ, đúng quy định pháp luật nên đã tiến hành các thủ tục công chứng và vào số công chứng 1929 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/05/2022. Nay các đương sự tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên, Văn phòng có ý kiến đã thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật do đó Văn phòng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án số 15/2026/DS-ST ngày 06/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 235, các điều 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 562, 569 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Trần Thị B.

- Chấm dứt hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/5/2022 giữa bà Bùi Trần Thị B với ông Bùi Trần Mạnh H được lập tại Văn phòng C1, số công chứng 1929 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc bà Phạm Thị X phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 669356, đối với thửa đất số 708, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã K, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/3/2010 mang tên Bùi Trần Thị B, cho bà Bùi Trần Thị B.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/5/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị X có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Phạm Thị X trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Việc ông H vay tiền của bà Phạm Thị X và giao GCNQSD đất số BA 669356 mang tên bà Bùi Trần Thị B cho bà Phạm Thị X giữ là không đúng nội dung của hợp đồng ủy quyền và không đúng quy định của pháp luật về việc thế chấp quyền sử dụng đất. Việc ông H vay tiền của bà X đã được giải quyết xong. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2025/QĐST-DS ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk chỉ ghi nhận nội dung ông H có nghĩa vụ trả cho bà X số tiền 574.000.000 đồng, Tòa án không giải quyết nội dung nào liên quan đến GCNQSD đất số BA 669356. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị X phải trả lại GCNQSD đất cho bà B là có cơ sở. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 06/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 giữa người ủy quyền là bà Bùi Trần Thị B và người nhận ủy quyền là ông Bùi Trần Mạnh H (Bút lục số 34) thì thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày công chứng (ngày 27/5/2022) hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật. Trong hợp đồng ủy quyền, bà B ủy quyền cho ông H thay mặt và nhân danh bà B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các công việc được quy định tại Điều 2 của hợp đồng, bao gồm: định đoạt việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp (kể cả thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ

ba).... có liên quan đến GCNQSD đất số BA 669356 của thửa đất số 708, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, mang tên bà Bùi Trần Thị B.

[1.2] Bà Phạm Thị X cho rằng khi ông Bùi Trần Mạnh H vay tiền của bà Phạm Thị X thì ông H có giao GCNQSD đất số BA 669356 mang tên bà Bùi Trần Thị B cho bà, đồng thời ông H có cho bà X xem Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 giữa bà Bùi Trần Thị B và ông Bùi Trần Mạnh H nên khi nào ông H trả xong nợ thì bà X mới trả lại bìa đỏ cho ông H. Xét thấy:

Việc ông H giao GCNQSD đất cho bà X là không đúng phạm vi ủy quyền. Các bên cũng không đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4, Điều 48 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nên không làm phát sinh quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ của ông H đối với bà X.

Khi ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bà X đã khởi kiện đối với ông H về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 22/2025/QĐST-DS ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đắk Lắk (BL 19), chỉ ghi nhận nội dung ông H có nghĩa vụ trả cho bà X số tiền 574.000.000 đồng, không có nội dung nào ghi nhận "Sau khi ông H trả hết nợ thì bà X mới trả lại GCNQSD đất cho ông H".

Do đó, việc bà Phạm Thị X giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 669356, mang tên bà Bùi Trần Thị B là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Ông H được quản lý GCNQSD đất của bà Bùi Trần Thị B trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022. Cấp sơ thẩm đã tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 giữa bà Bùi Trần Thị B và ông Bùi Trần Mạnh H nên tuyên buộc bà Phạm Thị X trả lại GCNQSD đất cho bà Bùi Trần Thị B là có căn cứ.

[1.3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị X là không có căn cứ chấp nhận nên cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 06/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Đắk Lắk

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 bà Phạm Thị X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 06/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị X phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005349 ngày 15/5/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TANDTC (Vụ GĐKT II);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 6 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 6 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường