TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **28**/2026/DS-PT
Ngày: 20 – 01 – 2026
"V/v trA chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DA

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa PHên tòa: Ông Trần Minh Quang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn và bà Đinh Thị Tuyết.

Thư ký PHên tòa: Ông Lê Khắc A – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia PHên tòa: Bà Lương Thị Diệu A – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 407/2025/TLPT-DS, ngày 01/10/2025 về việc "*TrA chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, bà Nguyễn Thị Bích Thảo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 452/2025/QĐ-PT ngày 04/12/2025, Quyết định hoãn PHên tòa số 392/2025/QĐ-PT ngày 23/12/2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Đoàn Vũ PH, sinh năm 1994; Địa chỉ: Tổ 08, Láng me 1, xã Xuân Đông, huyện Cẩm My, tỉnh Đồng Nai. (Nay là xã Xuân Đông tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1968; Địa chỉ: 11 Bà Triệu, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

2/ Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp Tây Minh, xã Lang Minh, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Xuân Phú, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt;

- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tuấn A: Ông Phạm Văn Nghị, sinh năm 1975; Địa chỉ: 277 Nguyễn Khuyến, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Thảo; Địa chỉ: Thôn 3, xã Hòa Thuận, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt;

- Đại diện theo ủy quyền của bà Thảo: Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1995; Địa chỉ: 164 Phan Chu Trinh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà; Địa chỉ: 03 Lê Duẩn, thị trấn Krông Năng, xã Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là xã Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.) Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Bà Ngô Thị Mỹ Linh; Địa chỉ: 371/30/4 Cách Mạng Tháng 8, phường 10, quận 3, TP. Hồ Chí Minh (Nay là phường Nhiêu Lộc, TP. Hồ Chí Minh). Có đơn xin từ chối tham gia tố tụng.

3. Văn Phòng công chứng Vũ Thành Trung; Địa chỉ: 253 Hùng Vương, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. (nay là xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai). Có đơn xin xét xử vắng mặt;

3/ Người kháng cáo: Bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại PHên toà nguyên đơn ông Đoàn Vũ PH trình bày có nội dung*:**

Do quen biết với nhau nên năm 2023 tôi có vay nợ tiền của ông Nguyễn Tuấn A số tiền 700.000.000 đồng; số tiền này ông Tuấn A đưa cho tôi thành 02 đợt, đợt 1 là ngày 07/10/2023 là đưa 500.000.000 đồng tiền mặt; sau đó khoảng 02 tháng là vào 07/12/2023 ông Tuấn A đưa thêm 200.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản của tôi; để làm tin thì ngày 07/10/2023 tôi đã ký Hợp đồng uỷ quyền cho ông Tuấn A 02 quyền sử dụng đất của tôi thì ông Tuấn A mới cho vay tiền, đó là 02 quyền sử dụng đất sau:

1. Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51, diện tích 4862,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622 số vào sổ cấp GCN: CH 04811 do UBND huyện Krông Buk, cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, đất hiện tọa lạc tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

2. Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822623 số vào sổ GCN: CH 04812 do UBND huyện Krông Buk, cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, đất hiện tọa lạc tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Trong thời gian sau khi vay tiền tôi vẫn trả tiền lãi và một phần tiền gốc cho ông Tuấn A và vẫn liên hệ với nhau. Ông Tuấn A không hề thông báo cho tôi về việc ông Tuấn A tự ý thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất mà còn nói để cho tôi 09 tháng sau trả tiền và lấy lại giấy tờ đất cũng được. Sau đó tôi có người muốn mua đất thì tôi có liên hệ với A Tuấn A để bán giúp tôi thì A Tuấn A trốn tránh; sau khi tôi tìm hiểu thì được biết A Tuấn A đã chuyển nhượng 02 lô đất trên cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo vào ngày 03/5/2024 mà không hề thông báo và được sự đồng ý với tôi. Tôi vẫn là người quản lý 02 thửa đất trên chứ chưa có sự bàn giao cho ai. Thửa đất này sau khi tôi mua vào năm 2022, tôi có giao cho người dân gần đó là ông Y Tuốt là thầy giáo trông coi và cho thu hoạch cà phê.

Trong khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng uỷ quyền đã thoả thuận: *"Thực hiện công việc theo uỷ quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó*". Về phạm vi ủy quyền tôi chỉ đồng ý uỷ quyền cho người thứ 3 mà không cần sự đồng ý bằng văn bản của tôi còn các giao dịch khác thì phải thông báo cho tôi. Hiện giờ tôi liên hệ với A Tuấn A thì không được sự hợp tác. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024 giữa tôi là Đoàn Vũ PH (người được uỷ quyền là Nguyễn Tuấn A) và bà Nguyễn Thị Bích Thảo vô hiệu đối với việc chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên của tôi. Đồng thời tôi yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố chấm dứt hợp đồng uỷ quyền ngày 07/10/2023 giữa bên uỷ quyền là ông Đoàn Vũ PH và bên nhận uỷ quyền ông Nguyễn Tuấn A vì bên nhận uỷ quyền đã vi phạm nghĩa vụ của người nhận uỷ quyền. Tôi đề nghị tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án và thi hành án cho quyền lợi của tôi. Tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024 vô hiệu.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại PHên toà, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A trình bày: Ông Nguyễn Tuấn A và ông Đoàn Vũ PH có mối quan hệ bạn bè, có nhiều việc cùng làm ăn với nhau ở Đồng Nai. Do ông PH biết ông Nguyễn Tuấn A thường có công việc làm ăn tại Đắk Lắk và có nhiều người quen ở Đắk Lắk nên có trao đổi nhờ ông Nguyễn Tuấn A quản lý, tìm người nhận chuyển nhượng và uỷ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk là:

- Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51, diện tích 4862,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622 số vào sổ cấp GCN: CH 04811 do UBND huyện

Krông Buk cấp ngày 05/07/2022, cập nhật biến động ngày 04/8/2022.

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m^2. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DĐ 822623 số vào sổ GCN: CH 04812 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 05/07/2022, cập nhật biến động ngày 04/8/2022.

Ngày 07/10/2023, ông Nguyễn Tuấn A và ông Đoàn Vũ PH đã ký kết Hợp đồng ủy quyền công chứng số 004390 quyển số 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung ủy quyền như sau:

- Về công việc ủy quyền: ông Đoàn Vũ PH ủy quyền cho ông Nguyễn Tuấn A thay mặt ông PH "*quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa, nhận đặt cọc, chuyển nhượng (thỏa thuận giá và nhận tiền chuyển nhượng), tặng cho, cho thuê, thế chấp, đăng ký biến động (kể cả hủy hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp) và nhận tiền đền bù (nếu có) đối với quyền sử dụng đất của bên A"*.

-Về phạm vi ủy quyền*:"Bên B được quyền lập văn bản, ký tên trên các giấy tờ liên quan đến việc ủy quyền nêu trên, được ủy quyền lại cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên A bằng văn bản (kể cả hủy ủy quyền lại) và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật"*.

- Về thời hạn ủy quyền*:* 10 năm.

Hợp đồng uỷ quyền không phải là Hợp đồng bảo đảm giữa ông PH và ông Tuấn A. Sau khi nhận ủy quyền và được giao đất để quản lý, ông Nguyễn Tuấn A đã thay mặt ông Đoàn Vũ PH quản lý đất, tìm người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo, ông Nguyễn Tuấn A đã báo cho ông Đoàn Vũ PH về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thảo và ông PH không có ý kiến gì. Nếu ông PH cho rằng ông Tuấn A vi phạm nghĩa vụ thông báo thì cũng không phải là căn cứ huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký hoàn toàn hợp pháp được công chứng viên chứng nhận. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền nói trên, ngày 03/5/2024, ông Nguyễn Tuấn A đã thay mặt ông Đoàn Vũ PH ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 003392, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Tuấn A đã bàn giao đất cho bà Thảo quản lý sử dụng. Bà Nguyễn Thị

Bích Thảo đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk xác nhận ngày 07/6/2024. Như vậy, việc ông Nguyễn Tuấn A nhân dA ông Đoàn Vũ PH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2023 là hoàn toàn hợp pháp, đúng pháp luật. Đối với Hợp đồng uỷ quyền thì ông Tuấn A đã thay mặt ông PH thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thảo và đã bàn giao tài sản, giấy tờ cho bà Thảo theo nội dung được uỷ quyền. Bên nhận uỷ quyền không vi phạm nghĩa vụ nào dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng uỷ quyền hay các trách nhiệm dân sự khác. Việc uỷ quyền đã thực hiện xong nên yêu cầu của ông PH là không có căn cứ; trường hợp ông PH cho rằng ông Tuấn A vi phạm dẫn đến thiệt hại thì ông PH có quyền khởi kiện về bồi thường thiệt hại. Do đó, ông Nguyễn Tuấn A không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Đoàn Vũ PH. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Vũ PH. Ông Tuấn A không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Bích Thảo trình bày: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Vũ PH theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2024 tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2023 của ông Đoàn Vũ PH, người được ủy quyền là ông Nguyễn Tuấn A đã trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Thảo. Bà Nguyễn Thị Bích Thảo đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn A và được ông Tuấn A bàn giao đất để quản lý kể từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; đã giao đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất. Nhận thấy bà Nguyễn Thị Bích Thảo là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, ngay tình và đã được nhà nước xác nhận việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86 và thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51. Do đó, bà Nguyễn Thị Bích Thảo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Vũ PH. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Vũ PH. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Bích Thảo yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2024. Bà Thảo không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng Vũ Thành Trung trình bày: Vào ngày 07/10/2023, ông Đoàn Vũ PH và ông Nguyễn Tuấn A có yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất số 86 và 87, tờ bản đồ số 51, địa chỉ thửa đất: xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo đó bên ủy quyền là ông Đoàn Vũ PH, bên được ủy quyền là ông Nguyễn Tuấn A. Việc công chứng hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất số 86 và 87, tờ bản đồ số 51, địa chỉ thửa đất: xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Đoàn Vũ PH và ông Nguyễn Tuấn A theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng; Nội dung công chứng phù hợp với quy định tại Điều 168, 188 Luật đất đai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Thị Mỹ Linh trình bày: Tôi không liên quan gì đến vụ án trên. Việc tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bích Thảo thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51, diện tích 4862,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622 số vào sổ cấp GCN: CH 04811 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 05/07/2022, cập nhật biến động ngày 04/8/2022 và Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m^2. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DĐ 822623 số vào sổ GCN: CH 04812 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 05/07/2022, cập nhật biến động ngày 04/8/2022 là việc giữa tôi và bà Thảo. Trường hợp tôi và bà Thảo có trA chấp và không giải quyết được thì tôi sẽ khởi kiện bà Thảo giải quyết bằng một vụ án khác. Còn trong vụ án này thì tôi không có yêu cầu độc lập gì. Tôi từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc. Đề nghị Toà án không triệu tập tôi tham gia vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm a, c khoản 1 Điều 117, Điều 121, Điều 122, khoản 2 Điều 141, khoản 2 Điều 143, Điều 404, Điều 562, Điều 565, Điều 567, Điều 568, Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 137, Điều 152 Luật đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ

ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

***Tuyên xử*:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Vũ PH.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/10/2023, công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thành Trung giữa bên uỷ quyền là ông Đoàn Vũ PH và bên nhận uỷ quyền ông Nguyễn Tuấn A.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024, công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Vũ PH, uỷ quyền cho ông Nguyễn Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Thảo, chuyển nhượng đối với 02 quyền sử dụng đất sau:

Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51, diện tích 4862,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622, do UBND huyện Krông Buk, cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, tọa lạc tại xã Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822623, do UBND huyện Krông Buk, cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, toạ lạc tại xã Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét xử lý hậu quả. Các bên có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

Ông Đoàn Vũ PH, bà Nguyễn Thị Bích Thảo có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822623 đúng tên người sử dụng đất trong theo quy định tại Điều 137, Điều 152 Luật đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật đất đai.

[2] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2024 của Toà án nhân dân Krông Búk nay là Toà án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3] Buộc ông Nguyễn Tuấn A phải hoàn trả cho ông Đoàn Vũ PH chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 900.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 1.500.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 và 25/7/2025, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và bị đơn ông Nguyễn Tuấn A nộp đơn kháng cáo; ngày 06/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Thảo nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều là kháng cáo tòa bộ bản án

sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngày 07/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 –Đắk Lắk kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS ngày 07/8/2025 với nội dung kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đối với quyết định tuyên bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PH và ông Tuấn A với bà Bích Thảo vô hiệu.

*** Tại PHên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Thảo đều giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nôi dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm..

Các đương sự không trình bày trA luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Thảo. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của TAND Khu vực 8 – Đắk Lắk.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/10/2023, công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thành Trung giữa bên uỷ quyền là ông Đoàn Vũ PH và bên nhận uỷ quyền ông Nguyễn Tuấn A.

Không chấp nhận môt phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024, công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Vũ PH, uỷ quyền cho ông Nguyễn Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Thảo, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 86, Thửa đất số 87 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Vũ PH.

Đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm vì không nằm trong phạm vi xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn yêu cầu

hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2024 của Toà án nhân dân Krông Búk nay là Toà án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại PHên tòa, căn cứ vào kết quả trA luận tại PHên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết và xét xử theo trình tự phúc thẩm, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Về quan hệ trA chấp: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trA chấp trong vụ án là "*TrA chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp. Các thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự không ai có khiếu nại gì nên hợp pháp.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo bị đơn, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Về nội dung:

Ngày 07/10/2023 ông PH và ông Tuấn A ký kết hợp đồng uỷ quyền tại Văn phòng công chứng Vũ Thành Trung với nội dụng: Ông PH uỷ quyền cho ông Tuấn A được thực hiện quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa, nhận đặt cọc, chuyển nhượng (thỏa thuận giá và nhận tiền chuyển nhượng), tặng cho, cho thuê, thế chấp, đăng ký biến động (kể cả hủy hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp) và nhận tiền đền bù (nếu có) đối với quyền sử dụng đất của ông PH gồm:

1. Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51, diện tích 4862,1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622, do Uỷ ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, tọa lạc tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

2. Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822623, do Uỷ ban nhân dân huyện Krông Búk cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, toạ lạc tại xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 03/5/2024, ông Tuấn A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho bà Thảo tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà với giá

chuyển nhượng 600.000.000 đồng.

[2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng QSD đất:

Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Đoàn Vũ PH, bên được ủy quyền là Nguyễn Tuấn A, được ký và Công chứng vào ngày 07/10/2023 tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành, các đương sự đều trình bày là sự tự nguyện xác lập giao dich, các thỏa thuận trong hợp đồng là ý chí của các bên, các bên tham gia xác lập giao dịch có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hơn nữa cũng đã được công chứng đúng quy định pháp luật. Do đó Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2023 là có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Nguyên đơn ông PH khởi kiện và cho rằng việc ông PH ký kết hợp đồng uỷ quyền cho ông Tuấn A là để làm tin cho việc ông PH vay tiền của ông Tuấn A với số tiền 700.000.000 đồng; Lời trình bày này của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì để làm căn cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn cho rằng ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tuấn A để làm tin cho khoản vay.

Ông PH cho rằng ông Tuấn A vi phạm (vượt quá) phạm vi ủy quyền về việc không thông báo và không được sự đồng ý bằng văn bản của ông PH mà tự ý thực hiện các giao dịch liên quan đến các thửa đất, thì thấy nội dung Hợp đồng uỷ quyền quy định:

Điều 1 PHẠM VI ỦY QUYỀN: "Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B nhân dA và thay mặt bên A được quyền thực hiện các công việc sau:……chuyển nhượng (thỏa thuận giá và nhận tiền chuyển nhượng)…"

Như vậy, ông PH đã đồng ý ủy quyền cho ông Tuấn A được quyền nhân dA và thay mặt bên A được quyền thực hiện việc thỏa thuận giá và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, thửa đất số 87 nói trên. Đến ngày 03/5/2024, ông Nguyễn Tuấn A đã thay mặt, nhân dA ông Đoàn Vũ PH ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo với giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 003392, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Tuấn A đã bàn giao đất cho bà Thảo quản lý sử dụng. Bà Nguyễn Thị Bích Thảo đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk xác nhận ngày 07/6/2024. Việc ông Nguyễn Tuấn A nhân dA ông Đoàn Vũ PH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Thảo là thực hiện công việc nằm trong phạm vi được ủy quyền quy định tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2023, nên hợp pháp, đúng quy định

pháp luật.

Ông PH cho rằng ông Tuấn A đã vi phạm nghĩa vụ thông báo theo khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền, cụ thể: "*Điều 4 NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B (tức là bên ông Tuấn A): - Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó;…"* : Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng trình bày rằng đã thông báo trước cho nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thảo nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì, các bên không đưa ra được các tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc thông báo thực hiện công việc được ủy quyền. Tuy nhiên, xét nội dung hợp đồng ủy quyền đã quy định và thể hiện rõ về phạm vi ủy quyền, không có nội dung nào trong hợp đồng thể hiện việc trước khi thực hiện công việc ủy quyền thì phải thông báo trước cho bên ủy quyền cụ thể về thời gian báo trước…, hay cũng không có quy định nào về việc không thông báo trước thì đương nhiên chấm dứt hợp đồng ủy quyền,. Do đó, việc ông PH PH cho rằng ông Tuấn A đã vi phạm nghĩa vụ thông báo theo khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông PH còn cho rằng cũng không được nhận số tiền 600.000.000 đồng khi ông Tuấn A chuyển nhượng đất cho bà Thảo dẫn đến bản thân ông PH bị thiệt hại. Bị đơn thừa nhận chưa đưa tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn vì nguyên đơn còn còn nợ tiền của bị đơn số tiền 1.100.000.000 đồng. Xét thấy nội dung hợp đồng ủy quyền không thể hiện việc trước hay sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người được ủy quyền (bị đơn ông Tuấn A) phải đưa tiền cho người ủy quyền (nguyên đơn ông Tuấn A). Việc trA chấp về số tiền chuyển nhượng, yêu cầu bồi thường thiệt hại, các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên bản án sơ thẩm không đề cập giải quyết là phù hợp, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[2.2] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 07/10/2023, người được ủy quyền của ông Đoàn Vũ PH là ông Nguyễn Tuấn A đã trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Thảo. Bà Nguyễn Thị Bích Thảo đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn A và được ông Tuấn A bàn giao đất để quản lý kể từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng; đã giao đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất. Như đã phân tích ở mục [2.1] ông Tuấn A được quyền thỏa thuận giá và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông PH cho bên thứ 3. Xét

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Tuấn A và bà Thảo được thực hiện đúng về hình thức và nội dung, phù hợp với các quy định của pháp luật, được công chứng chứng thực đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm đã nhận đinh ông Tuấn A vượt quá phạm vi được ủy quyền và nhận định bà Thảo buộc phải biết về các thỏa thuận thông báo giữa ông Tuấn A và ông PH quyết định tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đánh giá các tài liệu chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Thảo.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền:

Nhận thấy, mục đích của hợp đồng ủy quyền giữa ông PH và ông Tuấn A là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến nay việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong, hơn nữa việc thực hiện công việc ủy quyền các bên đều thừa nhận không có thù lao. Do đó, yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền của ông PH cần được chấp nhận, bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông PH và ông Tuấn A là phù hợp.

[2.4] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2024 của Toà án nhân dân Krông Búk nay là Toà án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk: Như nhận định ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024, công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Vũ PH, uỷ quyền cho ông Nguyễn Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Thảo có hiệu lực pháp luật, trA chấp của các bên đã được Tòa án giải quyết triệt để. Do đó, không cần thiết áp dụng biện pháp cần cấp tạm thời để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Thảo, nên cần phải huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

Từ những phân tích, lập luận nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Thảo, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của TAND Khu vực 8 – Đắk Lắk.

[3]. Về án phí:

- Án phí DSST: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn Tuấn A được chấp nhận một phần, nên bị đơn ông Nguyễn Tuấn A phải chịu án phí

dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

- Án phí DSPT: Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Bích Thảo được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Bích Thảo tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Thảo.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 24/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 562, Điều 565, Điều 567, Điều 568, Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện cầu nguyên đơn về việc: Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/10/2023, công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thành Trung giữa bên uỷ quyền là ông Đoàn Vũ PH và bên nhận uỷ quyền ông Nguyễn Tuấn A.

[2.2]. Không chấp nhận môt phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2024, công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Vũ PH, uỷ quyền cho ông Nguyễn Tuấn A và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Thảo, đối với 02 quyền sử dụng đất sau:

- Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 51, diện tích 4862,1m2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822622, do UBND huyện Krông Buk, cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, tọa lạc tại xã Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, diện tích 300m2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 822623, do UBND huyện Krông Buk, cấp ngày 05/07/2022, đứng tên ông Đoàn Vũ PH, toạ lạc tại xã Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3]. Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2024/QĐ-BPKCTT ngày 29/11/2024 của Toà án nhân dân Krông Búk nay là Toà án nhân dân Khu vực 8 - Đắk Lắk.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đoàn Vũ PH số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0012342 ngày 28/11/2024 và 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002162 ngày 05/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Đắk Lắk).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Tuấn A và bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Thảo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Bích Thảo mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứn án phí, lệ phí Tòa án số 0000094 và 0000096 cùng ngày 8/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8;
- THADS tỉnh Đắk Lắk (KV 8);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ VA.

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

Trần Minh Quang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Duy Thuấn **Đinh Thị Tuyết** **Trần Minh Quang**