

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 452/2026/DS-PT

Ngày: 21/9/2026

*“V/v Yêu cầu hủy hợp đồng ủy
quyền, tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, yêu cầu trả giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
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 phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Thu Hằng và bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hải Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/TLPT – DS ngày 15/7/2026 về việc *“Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 385/2026/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: H Ng Êban, sinh năm 1970. Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đình D, sinh năm: 1975; địa chỉ: B N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Bà H D N. Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

3.1 Ông Y P A. Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.2 Văn phòng C. Địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.3 Văn phòng C1. Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.4 Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số B Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Vũ Trọng T – luật sư thuộc Văn phòng L2, đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số A L, tổ dân phố F T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.5 Ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K. Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: 5 L, phường E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.6 Ông Y L Ê, sinh năm 1994 và bà H G Ê1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.7 Bà H S Ê2, sinh năm 1992. Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/7/2024, bà H Ng Ê3 có ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của bà H D N số tiền 550.000.000 đồng để chuyển nhượng cho bà H D một phần thửa đất số 272; tờ bản đồ số 101; địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng). Theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 28/7/2024 thì việc thanh toán tiền được thực hiện như sau:

- Ngày 28/7/2024 bà H D N đặt cọc số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng)

- 15 ngày sau (kể từ ngày 28/7/2024) cọc tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)

- Số tiền còn lại 2.650.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) bà H D1 sẽ thanh toán cho bà H Ng Êban khi các bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán lần 2 theo hợp đồng đặt cọc bà H D1 không thanh toán cho bà H Ng số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) như đã thỏa thuận. Đến ngày 16/8/2024 bà H D1 có hẹn lại 15 ngày sau (kể từ ngày 16/8/2024) bà H D1 sẽ trả. Tuy nhiên đến ngày hẹn lại bà H D1 cũng không lên để trả tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Mặc dù, bà H N1 nhiều lần liên lạc nhưng bà H D1 cố tình trốn tránh không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà H N1.

Trong quá trình đặt cọc mua đất, lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà H N1, bà H D1 đã lừa bà H Ng đến phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền

và giao bìa đỏ cho bà H D1. Bà H D1 nói dùng hợp đồng ủy quyền để làm các thủ tục tách thửa, khi nào trả đủ tiền cho bà H Ng thì mới dùng hợp đồng ủy quyền này để bán cho người khác. Như vậy, thực chất giữa bà H D1 và bà H Ng chỉ có giao dịch đặt cọc để mua bán đất chứ bà H N1 không ủy quyền để bà H D bán đất của mình cho ai khác. Việc ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền chính là hợp đồng chuyển giao tài sản nếu bên mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho bên bán. Vì vậy việc bà H D1 không thực hiện thanh toán theo hợp đồng đặt cọc đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và làm vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà H N1 và bà H D N. Vì hợp đồng ủy quyền này để che giấu cho giao dịch mua bán của các bên.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà H N1 đã làm đơn khởi kiện yêu cầu TAND huyện Cư Mgar tuyên Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2024 và hủy hợp đồng ủy quyền số 002152 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 31/7/2024 tại Văn phòng C giữa bà H N1 êban với bà H D N đồng thời yêu cầu bà H D N trả lại cho bà H Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 (thửa đất số 272; tờ bản đồ số 101; địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk).

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, bà H Ng biết được bà H D1 đã làm hợp đồng ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn L để ông L chuyển nhượng thửa đất số 272; tờ bản đồ số 101 của mình cho vợ chồng ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K, trú tại tổ dân phố C, phường E, thành phố B. Mặc dù, bà H D N chưa trả hết tiền cho bà H Ng theo hợp đồng đặt cọc, chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp và cũng chưa được sự đồng ý của bà H N1 nhưng bà H D1 đã tự ý chuyển nhượng thửa đất của bà H N1 cho người khác. Vì vậy, bà H N1 đã bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên:

- Hủy hợp đồng ủy quyền lại số 002155 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 31/7/2024 tại Văn phòng C giữa bà H D N với ông Nguyễn Văn L

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05293 quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/03/2025 tại Văn phòng C1 do ông Nguyễn Văn L ký chuyển nhượng cho ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K

Hiện bà H N1 vẫn đang là chủ sử dụng và là người trực tiếp quản lý, canh tác tại thửa đất nêu trên. Trong quá trình bà H D1 và những người khác thực hiện việc mua bán đất với nhau bà H Ng không biết bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ai, cũng chưa nhận bất kỳ khoản tiền nào ngoài số tiền 550.000.000 đồng bà H D1 đã đặt cọc. Không có bất kỳ người nào đến xem đất hoặc liên hệ với bà H Ng về việc mua bán thửa đất của bà H Ng nêu trên. Nếu ông L, ông H là người mua thửa đất này một cách ngay tình thì họ sẽ liên hệ chủ đất để xem đất, thỏa thuận các điều khoản về việc chuyển nhượng, nhận bàn giao đất nhưng trong suốt quá trình từ lúc khởi kiện cho đến nay không có bất kỳ ai đến xem đất

hoặc yêu cầu bà H Ng bàn giao đất. Trên đất còn có chủ đất khác đang ở mà người mua cũng không hề biết.

Ngoài ra, bà H D1 chỉ đặt cọc tiền để mua một phần thửa đất 272; tờ bản đồ số 101 của bà H N1 nhưng lại đứng ra chuyển nhượng toàn bộ thửa trên của bà H N1. Ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K khi mua đất không xem xét kỹ thửa đất, không biết chủ sử dụng đất là ai, không tiến hành nhận bàn giao đất nên không biết thửa đất đang có tranh chấp. Vì vậy đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K thì bà H N1 không đồng ý.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H D N trình bày:***

Ông Y Thương Ê4 là con rể của bà H'Ngiê Ê5. Y Lê Ê6 với H'Get Ê6 là vợ chồng theo quy định của pháp luật (gọi tắt là vợ chồng bà H2).

Bà H'Ngiê Ê5 với Y L Ê và H'Get Êban có mối quan hệ gia đình, cụ thể mẹ của H2 là em gái của bà H'Ngiê Ê5.

Ngày 28/7/2024, tôi với bà H'Ngiê Ê5 (gọi tắt là bà H3) xác lập “Hợp đồng đặt cọc”, về việc bà H3 cam kết chuyển nhượng cho tôi mảnh đất có kích thước chiều ngang 34 và kích thước chiều dài hết đất, đất thổ cư 200m² thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.351,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 cấp ngày 22/01/2021 cho bà H'Ngiê Ê5, giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ, hai trăm triệu đồng).

Để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tôi đã đặt cọc cho bà H3 số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm, năm mươi triệu đồng) và cam kết 15 ngày sau sẽ cọc thêm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Thời gian đặt cọc kể từ ngày 28/7/2024 đến ngày 15/12/2024.

Ngoài ra, bà H3 cam kết bán đúng đất, đúng diện tích, đất không tranh chấp, không kiện cáo, có nhà ở trên 11m và chiều sâu hết đất. Hơn nữa, bà H3 có trách nhiệm chuyển đổi thêm 160m² đất thổ cư cho bên mua và ký ủy toàn quyền cho bên mua theo quy định của nhà nước và trong thời gian đặt cọc bên mua có quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3.

Ngày 31/7/2024, giữa tôi với bà H3 xác lập “Hợp đồng ủy quyền” và được Văn phòng công chứng Trần Quang P chứng nhận theo quy định của pháp luật. Hiện tại tôi đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 176885 nêu trên.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền thì tôi được biết mảnh đất bà H3 Êban cam kết chuyển nhượng cho tôi có tranh chấp với vợ chồng bà H2, ông Y Thương Ê4, cụ thể: Mặc dù quyền sử dụng của thửa đất 272 nêu trên được cấp cho bà H3, nguồn gốc sử dụng do bà H3 được nhận thừa kế nhưng vợ chồng bà H2 và ông Y Thương Ê4 cho rằng mảnh đất mà bà H3 cam kết chuyển nhượng cho tôi là tài sản chung của bà H'Ngiê Ê5 với vợ chồng bà H2, vợ chồng ông Y Thương Ê4. Khi xác lập hợp đồng đặt cọc nhưng bà H3 không hỏi ý kiến, cũng như không phân chia số tiền đã nhận cọc nên mỗi lần tôi xuống đo đạc thửa

đất nhận chuyển nhượng, hoặc khi tôi dẫn khách đến xem đất, cũng như yêu cầu bà H3 hợp tác chỉ đất, ký tá giấy tờ để hoàn tất thủ tục tách thửa, chuyển đổi thêm 160m² thổ cư như bà H3 cam kết lại xảy ra tranh chấp và vợ chồng bà H2, vợ chồng ông Y Thương Ê4 có lời nói và những hành vi đe dọa đến bản thân tôi. Do vậy, rất nhiều lần yêu cầu bà H3 giải quyết tranh chấp, mâu thuẫn trong nội bộ gia đình để tôi cọc thêm 1.000.000.000 đồng như cam kết và làm các thủ tục khác, các bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà H3 không hợp tác và cho rằng tôi vi phạm cam kết về việc sau 15 ngày, kể từ ngày xác lập hợp đồng đặt cọc mà không cọc thêm 1.000.000.000 đồng, cũng như vợ chồng bà H2, vợ chồng ông Y Thương Ê4 luôn cản trở tôi trong việc kiểm tra, đo đạc để tách thửa, chuyển đổi thêm 160m² đất thổ cư và chuyển nhượng phần đất đặt cọc cho người khác.

Sau 15 ngày, kể từ ngày xác lập hợp đồng đặt cọc tôi không cọc thêm 1.000.000.000 đồng cho bà H3 Êban là do mảnh đất bà H3 cam kết chuyển nhượng xảy ra tranh chấp với vợ chồng bà H2 và vợ chồng ông Y Thương Ê4, cũng như bà H3 không thực hiện, không hợp tác để chuyển đổi thêm 160m² đất thổ cư cho tôi như cam kết.

Nay, tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/7/2024 giữa tôi với bà H3 Êban và hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 31/7/2024 giữa tôi với bà H'Ngiê Ê5 và được Văn phòng công chứng Trần Quang P chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, tôi có trách nhiệm trả cho bà H3 Êban bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 cấp ngày 22/01/2021 cho bà H'Ngiê Ê5 và bà H3 Êban có nghĩa vụ trả cho tôi số tiền đã nhận cọc 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 28/7/2024.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:***

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, tại xã E, huyện C, diện tích 2351,5m² tôi đã chuyển nhượng cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K theo quy định pháp luật.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2024 giữa bên A là bà H Ng Êban và bên B là bà H D N, theo đó bà H N1 đã ủy quyền cho bà H D được thực hiện các công việc liên quan đến thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06980 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 gồm: “Bên A ủy quyền cho bên B làm việc với các cá nhân, tổ chức cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các công việc sau: Được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất nêu trên với các điều kiện chuyển nhượng do bên B toàn quyền quyết định; được nhận và định đoạt số tiền chuyển nhượng do bên nhận chuyển nhượng thanh toán”

Ngày 31/7/2024 bà H D1 và tôi đã ký kết hợp đồng ủy quyền lại do Văn phòng C chứng nhận số 002155 với nội dung phạm vi ủy quyền lại “Theo đúng

nội dung phạm vi của hợp đồng ủy quyền số 002152 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 (trừ nội dung được ủy quyền lại)

Tôi đã trả cho bà H D số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) bà H D1 đã nhận đủ số tiền nêu trên và đã bàn giao đất, các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho tôi quản lý, sử dụng. Bên bà H D1 đã giao đất và tài sản trên đất cho tôi sử dụng chứ không như nguyên đơn trình bày, tôi không thăm đất là không đúng, tôi đã giao đất cho ông H theo hiện trạng.

Ngày 8/8/2024 tại buôn K, xã E, huyện C tôi với tư cách người được bà H D1 ủy quyền lại đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K với giá 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật

Giữa tôi và vợ chồng ông H đã thực hiện xong việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi đã giao đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông H trực tiếp quản lý sử dụng đến nay

Ngày 17/3/2025 tôi và ông H, bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và được Văn phòng C1 chứng thực theo quy định pháp luật.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 002152 do phòng C2 chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H Ng Ê3 và bên được ủy quyền là bà H D N

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền lại số 002155 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H D N và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Văn L

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình H

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0593 quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/3/2025 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.251m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn L

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H N1 Êban

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K, ông Nguyễn Hữu T1 trình bày:***

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, tại xã E, huyện C, diện tích 2351,5m² tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L theo quy định pháp luật.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2024 giữa bên A là bà H Ng Êban và bên B là bà H D N, theo đó bà H N1 đã ủy quyền cho bà H D được thực hiện các công việc liên quan đến thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06980 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 gồm: “Bên A ủy quyền cho bên B làm việc với các cá nhân, tổ chức cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các công việc sau: Được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất nêu trên với các điều kiện chuyển nhượng do bên B toàn quyền quyết định; được nhận và định đoạt số tiền chuyển nhượng do bên nhận chuyển nhượng thanh toán.

- Được lập kê khai ký tên trên các giấy tờ văn bản hợp đồng kê cả trong trường hợp sửa đổi bổ sung chấm dứt hủy bỏ văn bản hợp đồng và được nộp bổ sung rút hồ sơ liên quan đến nội dung ủy quyền nêu trên

- Nhận thông báo tài chính, thuế, kê khai và nộp các khoản thuế lệ phí có liên quan

- Nhận kết quả là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ tại cơ quan có thẩm quyền

Bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba theo nội dung và thời hạn còn lại của hợp đồng ủy quyền này (bao gồm ủy quyền lại)

Điều 3: Thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được chứng nhận....”

Cùng ngày 31/7/2024 bà H D1 và tôi đã ký kết hợp đồng ủy quyền lại do Văn phòng C chứng nhận số 002155 với nội dung phạm vi ủy quyền lại “Theo đúng nội dung phạm vi của hợp đồng ủy quyền số 002152 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 (trừ nội dung được ủy quyền lại)

Khi thực hiện việc ủy quyền nêu trên các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối đe dọa, không bị ép buộc và năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

Ngày 8/8/2024 tại buôn K, xã E, huyện C ông L với tư cách người được bà H D1 ủy quyền lại đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K với giá 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật

Giữa ông L và vợ chồng ông H đã thực hiện xong việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã giao đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông H trực tiếp quản lý sử dụng đến nay

Ngày 17/3/2025 ông L và ông H, bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và được Văn phòng C1 chứng thực theo quy định pháp luật.

Đồng thời chúng tôi nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật

Việc bà H Ng ủy quyền cho bà H D1 và việc bà H D ủy quyền lại cho ông L là hợp pháp, do đó việc ông L thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất cho chúng tôi là hoàn toàn hợp pháp, chúng tôi là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên

Giữa tôi và ông L đã hoàn thành việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã thực hiện giao đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho tôi quản lý sử dụng, thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ, hoàn toàn đủ điều kiện để được pháp luật bảo vệ, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, đe dọa hay ép buộc và các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định. Từ khi nhận đất tôi vẫn xuống thường xuyên thăm đất tại buôn K, xã C, huyện C.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 002152 do phòng C2 chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H Ng Ê3 và bên được ủy quyền là bà H D N

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền lại số 002155 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H D N và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Văn L

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình H

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0593 quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/3/2025 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.251m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn L

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H N1 Êban

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:***

Ngày 17/03/2025, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng của các ông/bà Nguyễn Văn L (người đại diện theo ủy quyền), Trần Đình H, Trần Thị Mỹ K về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk); diện tích 2351,5m², đứng tên bà H Ng Ê3).

Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng C1 đề nghị các ông/bà Nguyễn Văn L, Trần Đình H, Trần Thị Mỹ K xuất trình các giấy tờ bản gốc gồm: Căn cước công dân của các bên, Giấy đăng ký kết hôn của ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K, Hợp đồng ủy quyền giữa bà H Ng Ê3 với bà H D N, Hợp đồng ủy quyền giữa bà H D N với ông Trần Văn L1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 176885 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021

Nhận thấy, các giấy tờ đã đầy đủ tính pháp lý, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không có quyết định ngăn chặn của cơ quan nào. Vì vậy, Văn phòng C1 công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05293, quyền số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/03/2025 giữa bên chuyển nhượng là bà H Ng Ê3 – người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L (bà H Ng Ê3 đã ủy quyền cho bà H D N theo Hợp đồng ủy quyền với số công chứng 002152, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 31/07/2024. Bà H D N đã ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn L theo hợp đồng ủy quyền với số công chứng 002155, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 31/07/2024) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K là đúng với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:***

Sau khi nghiên cứu xem xét quá trình thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền số 002152, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024 và hợp đồng ủy quyền lại số 002155, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2024, Văn phòng C làm văn bản trình bày ý kiến như sau:

Thứ nhất ngày 31/07/2024 bà H Ng Ê3 (có người làm chứng là bà H Hương Ê7) và bà H D N có yêu cầu văn phòng C chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà H Ng Êban và bà H D N đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.351,5m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021. Trong đó có nội dung bà H Ng Êban ủy quyền cho bà H D N được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên và được quyền nhận, định đoạt số tiền chuyển nhượng đất.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan đến tài sản, năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia giao dịch có đầy đủ theo quy định của pháp luật công chứng, công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng ủy quyền có nội dung theo sự tự nguyện thỏa thuận các bên tham gia giao dịch đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền và nghĩa vụ và các lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia giao dịch, các bên tham gia đã đọc (riêng bà H N1 đã nghe công chứng viên đọc), đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký tên (điểm chỉ) vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Cùng ngày 31/7/2024 bà H D N có yêu cầu ủy quyền lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973, trú tại: Thôn H, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk

Lắc, được toàn quyền thực hiện các nội dung mà bà H Ng Êban ủy quyền cho bà H D N theo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng C đã tuân thủ và thực hiện đúng về trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng C xin phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án, lý do là Văn phòng công chứng Trần Quang P không có người thay thế đảm nhiệm công việc nên không thể trực tiếp tham gia vụ án được.

Kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H G Ê1, ông Y L Ê trình bày:***

Vào năm 2017 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng từ bà H N2 một lô đất tại buôn K, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, (bà H N2 là mẹ của bà H Ng Ê3) diện tích lô đất là ngang 11m x chiều dài hết thửa đất, thửa đất nêu trên vợ chồng chúng tôi mua theo giá 400.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi đã bàn giao đất và xây nhà ở ổn định từ năm 2017, từ lúc mua bán đến năm 2021 gia đình bà H N3 làm thủ tục thừa kế để lại cho con gái là bà H Ng Ê3, khi nhận thừa kế có gia đình bà H N2 và bà H N1 đều thừa nhận đã bán đất cho vợ chồng tôi diện tích đất nêu trên, hai bên không có tranh chấp gì, bà H N1 có nói sẽ làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng tôi, đến khoảng tháng 10/2024 tôi được biết bà H N1 đã bán thửa đất nêu trên cho bà H D diện tích đất của mình, còn diện tích đất 11m x chiều dài đất và căn nhà là của vợ chồng tôi. Bà H D1 mua đất của bà H Ng và tách diện tích đất 11m của vợ chồng tôi, vợ chồng tôi không biết việc mua bán đất giữa bà H D1 và bà H N1 như thế nào. Vợ chồng tôi vẫn đang là người quản lý, canh tác và sinh sống ổn định tại diện tích đất nêu trên, không tranh chấp đất với ai từ khi xây nhà đến nay. Vì vậy, vợ chồng tôi yêu cầu bà H N1 sang tên lại cho vợ chồng tôi thửa đất và căn nhà theo quy định.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H S Ê2 trình bày:***

Bố mẹ tôi là bà H N1 và ông Y P A Đ có cho vợ chồng tôi căn nhà gỗ nằm trên thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CY176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021, khi tặng cho hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập hợp đồng tặng cho

Đến năm 2024 mẹ tôi có nhận cọc để bán thửa đất cho bà H D N, trú tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, việc mua bán cụ thể như thế nào chúng tôi không biết. Tôi chỉ được mẹ tôi nói là khi nào bà H D1 giao hết tiền thì mẹ tôi sẽ cho vợ chồng tôi tiền mua lô đất khác để ở, sau đó việc mua bán không thành, hiện tại thì vợ chồng tôi vẫn sinh sống ổn định tại căn nhà nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi là bà H Ng Êban thì tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà H Hương Ê7 trình bày:**

Giữa tôi với bà H'Ngiê Ê5, bà H'Duyên N4 cùng sinh sống tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Chúng tôi không có mối quan hệ gia đình, anh em họ hàng và không mâu thuẫn. Chúng tôi quen biết nhau qua việc mua bán đất, môi giới mua bán đất.

Ngày 28/7/2024, tôi làm chứng trong việc bà H'Duyên N4 với bà H3 Êban xác lập “Hợp đồng đặt cọc”, nội dung: Bà H3 cam kết chuyển nhượng cho bà H4 01 mảnh đất có kích thước chiều ngang 34 và kích thước chiều hết đất, đất thổ cư 200m² thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.351,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 cấp ngày 22/01/2021 cho bà H'Ngiê Ê5, giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ, hai trăm triệu đồng).

Bà H4 đã đặt cọc cho bà H3 số tiền 550.000.000 đồng và cam kết 15 ngày sau sẽ cọc thêm 1.000.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc kể từ ngày 28/7/2024 đến ngày 15/12/2024.

Ngoài ra, bà H3 cam kết bán đúng đất, đúng diện tích, đất không tranh chấp, không kiện cáo, có nhà ở trên 11m và chiều sâu hết đất, bà H3 có trách nhiệm chuyển đổi thêm 160m² đất thổ cư cho bên mua và ký ủy quyền toàn quyền cho bên mua theo quy định của nhà nước và trong thời gian đặt cọc bên mua có quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3.

- Tiếp đến, ngày 31/7/2024, tôi làm người phiên dịch trong việc bà H'Duyên N4 với bà H3 xác lập “Hợp đồng ủy quyền” và được Văn phòng công chứng Trần Quang P chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Bà H'Ngiê Ê5 tự nguyện xác lập và hiểu rõ nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2024, cũng như hợp đồng ủy quyền lập ngày 31/7/2024 và được Văn phòng công chứng Trần Quang P chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

- Ngay sau khi xác lập 02 hợp đồng nêu trên, bà H4 phát hiện mảnh đất mà bà H3 cam kết chuyển nhượng cho bà H4 xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Y L Ê và bà H'Get Ê8, với vợ chồng ông Y Thương Ê4, cụ thể vợ chồng bà H2, vợ chồng ông Y Thương Ê4 cản trở việc bà H4 kiểm tra, đo đạc, tách thửa, cũng như hỗ trợ bà H3 chuyển đổi 160m² đất thổ cư cho bà H4 và cản trở khách của bà H4 đến xem, mua phần đất mà bà H4 đã đặt cọc. Ngoài ra, bà H'Ngiê Ê5 không hợp tác để giải quyết tranh chấp trong nội bộ gia đình, cũng như không thực hiện và phối hợp với bà H'Duyên N4 để hoàn tất thủ tục chuyển đổi 160m² đất thổ cư cho bà H'Duyên N4.

Do vậy, đó là nguyên nhân dẫn đến việc bà H'Duyên N4 không cọc thêm số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà H'Ngiê Ê5 theo hợp đồng đặt cọc đã xác lập ngày 28/7/2024.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 124, Điều 127, Điều 131, Điều 142, Điều 328, Điều 427, Điều 500, Điều 562, Điều 564, Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 45 Luật đất đai

- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-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 bà H Ng Ê3

[2] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K về việc: Công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà H Ng Ê3 và bà H D N. Công nhận hợp đồng ủy quyền lại giữa bà H D N và ông Nguyễn Văn L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa bà H Ng Ê3 (do người được ủy quyền ông Nguyễn Văn L) và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Ng Ê3 (do người được ủy quyền ông Nguyễn Văn L) và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K được Văn phòng C1 chứng thực ngày 17/3/2025.

[2.1] Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 28/7/2024 giữa bà H Ng Ê3 và bà H D1 Niê

- Buộc bà H Ng Ê3 trả cho bà H D N số tiền 550.000.000 đồng

- Buộc bà H D N trả cho bà H Ng Êban giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021 cho bà H Ng Êban

[2.2] Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được giao kết ngày 28/7/2024 giữa bà H Ng Ê3 và bà H D N được Văn phòng C chứng thực ngày 31/7/2024 vô hiệu

[2.3] Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được giao kết ngày 31/7/2024 giữa bà H D N và ông Nguyễn Văn L được Văn phòng C chứng thực ngày 31/7/2024 vô hiệu

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H D N và ông Nguyễn Văn L vô hiệu

- Buộc bà H D N trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 1.994.850.000 đồng
- Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho bà H D N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021 cho bà H Ng Êban

[2.4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 17/3/2025 giữa bà H Ng Ê3 (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L thực hiện) và ông Nguyễn Đình H5, bà Trần Thị Mỹ K được Văn phòng C1 chứng thực ngày 17/3/2025 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K số tiền 1.622.425.000 đồng

- Buộc bà H D N phải bồi thường cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K số tiền 372.425.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.5] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền được giao kết ngày 28/7/2024 giữa bà H Ng Ê3 và bà H D N được Văn phòng C chứng thực ngày 31/7/2024.

Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2025/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk) về việc “*Cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20, 21 tháng 5 năm 2026, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K. Kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 24/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K.

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 002152 do phòng C2 chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H Ng Ê3 và bên được ủy quyền là bà H D N.

+ Công nhận hợp đồng ủy quyền lại số 002155 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H D N và bên được ủy quyền là

ông Nguyễn Văn L.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình H.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0593 quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/3/2025 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.251m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn L.

+ Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.251m² cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K.

+ Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

+ Đối với tài sản trên đất ông H, bà K xin trả lại giá trị tài sản cho bà H S Ê2, bà H Gê Ê9.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Toà án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, VKSND tỉnh Đắk Lắk, đề nghị:

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K.

- Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của TAND khu vực 3-Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét lời khai các đương sự đều thống nhất cho rằng: Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp trên từ bà H N2 (mẹ của nguyên đơn bà H N1) đến năm 2021 gia đình bà H N2 làm thủ tục thừa kế để lại cho con gái là bà H Ng Ê3, tại biên bản xem thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện, trên thửa đất đang tồn tại

hiều công trình, nhà ở và tài sản. Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà bà H Ng Êban nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà H D N có diện tích 1.817m² (34m x 53,44m), do vợ chồng con gái của bà H Ng Ê3 là bà H S Êban, ông Y Thương Ê4 quản lý, sử dụng. Một phần diện tích đất còn lại ngang 11m x chiều dài hết thửa đất, từ năm 2017 bà H N2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H G Ê1, ông Y L Ê, đã xây dựng nhà ở, quản lý và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Xét thấy, vợ chồng bà H S Ê2 và ông Y Thương Ê4 là những người trực tiếp liên quan đến tài sản gắn liền với đất. Bà H N2 và các thành viên hộ gia đình (nếu có) trước khi thừa kế cho bà Ngier Ê3 đã chuyển nhượng một phần diện tích cho vợ chồng bà H G Ê1, ông Y L Ê. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Y Thương Ê4, bà H N2 và các thành viên hộ (nếu có) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự.

[1.2] Về thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 5/12/2025. Trên thửa đất đang tồn tại nhiều công trình, nhà ở và tài sản do vợ chồng bà H S Êban, ông Y Thương Ê4 và vợ chồng bà H G Ê1, ông Y L Ê quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không mô tả rõ ranh giới, mốc giới các cạnh thửa đất giữa 2 phần đất nói trên;

Tại Biên bản định giá tài sản chỉ có 01 chuyên viên thuộc Phòng Kinh tế UBND xã Cuôr Đăng không đúng theo quy định.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận, ngày 28/7/2024 bà H Ng Ê3 và bà H D N giao kết hợp đồng đặt cọc đặt cọc với nhau, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có kích thước 34m ngang, chiều dài hết đất thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.351,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021 cho bà H Ng Êban.

Ngày 31/7/2024, bà H Ng Ê3 và bà H D N giao kết hợp đồng ủy quyền với nhau. Sau khi được bà H Ng Ê3 ủy quyền thì cùng ngày 31/7/2024 bà H D1 đã giao kết hợp đồng ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn L theo nội dung mà bà H Ng Ê3 đã ủy quyền cho bà H D1. Hợp đồng được Văn phòng C chứng thực vào ngày 31/7/2024, số công chứng 002155, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 08/8/2024 ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với nhau đối với toàn bộ thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, tại xã E'rong, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H Ng Êban vào ngày 22/01/2021. Ngày 17/3/2025 ông L và ông H, bà Kim G kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực vào ngày 17/3/2025, số công chứng 05293, quyền số 3/2025TP/CC-SCC/HĐGD.

[1.3.1] Nguyên đơn bà H N1 khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2024 và hủy hợp đồng ủy quyền số 002152 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 31/7/2024 tại Văn phòng C giữa bà H N1 êban với bà H D N đồng thời yêu cầu bà H D N trả lại cho bà H Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 (thửa đất số 272; tờ bản đồ số 101; địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk).

- Hủy hợp đồng ủy quyền lại số 002155 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 31/7/2024 tại Văn phòng C giữa bà H D N với ông Nguyễn Văn L.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05293 quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/03/2025 tại Văn phòng C1 do ông Nguyễn Văn L ký chuyển nhượng cho ông Trần Đình H và bà Trần Thị Mỹ K.

[1.3.2] Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ Kim :

- + Công nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng 002152 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H Ng Ê3 và bên được ủy quyền là bà H D N

- + Công nhận hợp đồng ủy quyền lại số 002155 do Văn phòng C chứng nhận ngày 31/7/2024 giữa bên ủy quyền là bà H D N và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Văn L

- + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đình H

- + Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0593 quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 17/3/2025 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 272, tờ bản đồ số 101, diện tích 2.251m², địa chỉ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K và ông Nguyễn Văn L.

Theo hướng dẫn tại mục 2 phần III Công văn giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, “...Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án... Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu...”. Xét thấy, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền là mong muốn lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu hoặc hủy bỏ hợp đồng nhưng hồ sơ

không thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích đầy đủ cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu hoặc hủy bỏ hợp đồng.

[1.4] Hồ sơ vụ án thể hiện ngày 28/7/2024 các bên ký Hợp đồng đặt cọc đối với một phần thửa đất, có kích thước ngang 34m, chiều dài hết đất. Tuy nhiên, chỉ ba ngày sau, bà H Ng Êban lại lập Hợp đồng ủy quyền cho bà H D N với phạm vi định đoạt toàn bộ thửa đất số 272, bao gồm quyền chuyển nhượng, nhận tiền, quyết định giá chuyển nhượng, thực hiện toàn bộ thủ tục đăng ký biến động và được quyền ủy quyền lại cho người khác. Trên cơ sở hợp đồng này, bà H D1 tiếp tục ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L và ông L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao hợp đồng đặt cọc chỉ đối với một phần diện tích nhưng hợp đồng ủy quyền là toàn bộ diện tích của thửa đất.

[1.5] Cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà H D1, ông L, vợ chồng ông H, bà K có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không, nếu có yêu cầu cụ thể như thế nào mà đã xem xét, giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện, xử lý hậu quả không đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự.

[1.6] Xét bà H D1 xác nhận bà đang giữ GCNQSDĐ, ông L cũng xác nhận ông giữ GCNQSDĐ, tại phiên toà phúc thẩm ông H, bà K xác nhận đang giữ GCNQSDĐ, cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Việc tuyên buộc bà H D1 trả lại GCNQSDĐ cho bà H Ng Êban đồng thời tuyên ông L phải trả GCNQSDĐ cho bà H D gây khó khăn và không bảo đảm khả năng Thi hành án.

[2] Về nội dung

[2.1] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1] Xét yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2024, tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 002152 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 31/7/2024 tại Văn phòng C giữa bà H N1 êban với bà H D N đồng thời yêu cầu bà H D N trả lại cho bà H Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 (thửa đất số 272; tờ bản đồ số 101; địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk). HĐXX thấy:

Về nguồn gốc đất: Năm 2021, gia đình bà H Nhui làm thủ tục thừa kế thừa đất số 272; tờ bản đồ số 101, diện tích 2.351,5m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 cho bà H Ng Êban (viết tắt thửa đất số 272)

Ngày 28/7/2024, bà H'Ngiê Ê5 (gọi tắt là bà H3) với và H D N (viết tắt bà H D1) xác lập “Hợp đồng đặt cọc”, để bảo đảm về việc bà H3 cam kết chuyển nhượng cho H D một phần thửa đất số 272, với diện tích chuyển nhượng có kích thước chiều ngang 34 và kích thước chiều dài hết đất, đất thổ cư 200m², giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: Ngày 28/7/2024, bà H D N đặt cọc số tiền 550.000.000 đồng, 15 ngày sau (kể từ ngày

28/7/2024) bà H D cọc tiếp 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.650.000.000 đồng bà H D1 sẽ thanh toán cho bà H Ng Êban khi các bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Xét các bên đều thừa nhận H3 đã nhận cọc số tiền 550.000.000 đồng của bà H D1. Đến ngày 16/8/2024, các bên thống nhất cho bà H D1 hẹn lại sau 15 ngày kể từ ngày 16/8/2024 bà H D1 phải cọc tiếp số tiền 1.000.000.000đ, và bà H3 có trách nhiệm chuyển đổi thêm 160m² đất thổ cư cho bà H D1, trong thời gian đặt cọc bà H D1 có quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3. Ngày 31/7/2024, bà H3 và bà H D1 xác lập “Hợp đồng ủy quyền” và được Văn phòng C chứng nhận với nội dung bà H D được quyền định đoạt thửa đất 272 và được quyền ủy quyền lại với nội dung, phạm vi và thời hạn ủy quyền như bà H3, bà H D1 đã nhận và giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 176885 nêu trên. Tuy nhiên, đến hạn bà H D1 không thực hiện cam kết với lý do thửa đất H’Ngier thoả thuận chuyển nhượng có nhiều hộ khác sinh sống, tạo lập tài sản trên đất và phát sinh tranh chấp.

Bà H3 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2024 và tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 002152 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 31/7/2024 tại Văn phòng C giữa bà H Ng Ê3 với bà H D N đồng thời yêu cầu bà H D N trả lại cho bà H Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 176885 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/01/2021 (thửa đất số 272; tờ bản đồ số 101; địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) và được bà H D1 chấp nhận. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Về hậu quả của việc huỷ hợp đồng đặt cọc, thấy rằng: quá trình tố bà H D1 yêu cầu bà H Ng trả lại 550.000.000đ đã nhận cọc. Bản án sơ thẩm buộc bà H N1 trả lại cho bà H D là có căn cứ.

[2.1.2] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại giữa bà H D1 với ông Nguyễn Văn L, HĐXX thấy: Mặc dù, ngày 31/7/2024 giữa bà H N1 và bà H D N, có văn bản ủy quyền cho bà H D được toàn chuyển nhượng thửa đất 272. Tuy nhiên, việc lập văn bản ủy quyền là hình thức hợp thức hoá để bà H D1 thuận lợi thực hiện quyền của người sử dụng đất khi chưa tuân thủ đúng cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Như đã nhận định phân tích [1.1] hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2024 giữa bà H N1 và bà H D N vô hiệu dẫn đến hợp đồng ủy quyền lại giữa bà H D1 và ông L cũng vô hiệu. Hơn nữa, quá trình tố tụng ông L và bà H D1 thừa nhận thực chất ông L nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 272 của bà H D1 với giá 1.200.000.000đ, bà H D1 đã nhận đủ 1.200.000.000đ của ông L. Ngoài ra, tại bút lục số (130) ngày 04/11/2024 giữa ông L và bà H D1 có văn bản thuận nội dung ông L, bà H D1 biết thửa đất 272 đang tranh chấp, ông L cho bà H D thời hạn 1 tháng phải giải quyết xong tranh chấp, hết thời hạn trên mà tranh chấp chưa được giải quyết xong thì bà H D1 phải hoàn trả cho ông L 1.200.000.000đ đã nhận. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền lại giữa bà H D1 và ông L là giả tạo, che dấu cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H D N với ông Nguyễn Văn L là có căn cứ.

Về hậu quả pháp lý của huỷ hợp đồng uỷ quyền lại, thấy rằng: Quá trình tố tụng, ông L yêu cầu công nhận hợp đồng uỷ quyền lập ngày 31/7/2024 giữa bà H Ng E3 và bà H D N; yêu cầu công hợp đồng uỷ quyền lại lập cùng ngày 31/7/2024 giữa bà H D N và ông Nguyễn Văn L; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các ngày 08/8/2024 và 17/3/2025 giữa L với vợ chồng ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K nên đây là yêu cầu, mong muốn lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đáng lẽ, cấp sơ thẩm phải giải thích bằng văn bản cho ông L, bà D1 về việc trong trường hợp có căn cứ tuyên vô hiệu, huỷ bỏ các giao dịch thì có hay không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi giao dịch vô hiệu hoặc bị huỷ, yêu cầu hậu quả cụ thể là gì, có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không, bồi thường cụ thể như thế nào? Trên cơ sở đó mới xem xét yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, huỷ bỏ là có căn cứ hay không?

Xét ông L, bà H D1 chưa được cấp sơ thẩm giải thích bằng văn bản về yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, bồi thường thiệt hại nhưng lại xác định lỗi dẫn đến giao dịch uỷ quyền lại (thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vô hiệu và xác định lỗi hoàn toàn thuộc do bà H D đồng thời buộc bà H D1 phải bồi thường 794.850.000đ (giá trị thửa đất) là không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của các bên. Cụ thể, giao dịch giữa bà H D1 và ông L tại thời điểm các bên lập văn bản thoả thuận ngày 04/11/2024, các bên đã biết đất phát sinh tranh chấp, thoả thuận hết thời hạn 1 tháng kể từ ngày 04/11/2024 mà bà H D1 không giải quyết xong thì bà H D1 có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.200.000.000đ là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận của ông L, quá thời hạn cam kết bà H D1 không trả thì ông L chỉ được quyền yêu cầu trả lãi suất do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà H D1 phải bồi thường thiệt hại cho ông L là vượt quá yêu cầu của các đương sự, không đúng bản chất.

[2.1.3] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập các ngày 08/8/2024 và 17/3/2025 giữa L với vợ chồng ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K. Ông L và ông H, bà K thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 272, với giá 1.250.000.000đ, ông L đã nhận đủ số tiền trên. Xét, tại thời điểm ông L và bà H D1 lập văn bản thoả thuận ngày 04/11/2024, ông L biết đất đang tranh chấp giữa bà H N, các hộ có tài sản trên đất với bà H D1 nhưng ông L vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông H, bà K. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Xét lỗi hoàn do ông L nhưng cấp sơ thẩm xác định lỗi do ông L và bà H D đồng thời tuyên buộc bà H D1 và ông L mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại cụ thể mỗi người phải bồi thường cho vợ chồng ông H, bà K 372.425.000đ là không phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K: Như đã phân tích và nhận định ở mục [1], xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông

Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K – Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2026/DS-ST ngày 07/5/2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và ông Trần Đình H, bà Trần Thị Mỹ K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 600.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005601 ngày 20/5/2026 và 0005712 ngày 21/5/2026 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:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3- Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 3- Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Huyền