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

Bản án số: 90/2026/DS-PT
Ngày: 27 – 5 - 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:Ông **Nguyễn Văn Thanh**

Ông **Nguyễn Trung Tín**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đàm Vân Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Bà Võ Thị Thái Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn*:* Ông Lê Quốc S, sinh năm 1974; Địa chỉ: TDP P, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Phạm Quang T, sinh năm 1974; Địa chỉ: TDP T, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa)*

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 2002; Địa chỉ: Thôn P, phường N, tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

3. Bà Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 2001; Địa chỉ: TDP H, xã K, tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

(Theo Giấy ủy quyền ngày 06 tháng 8 năm 2025)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Ngọc D1 - Luật sư thuộc Công ty L1- chi nhánh N2- tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa)*

- Bị đơn: Ông Phan Văn A, sinh năm 1991; Địa chỉ: TDP P, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

2. Bà Đinh Thị V - Công chứng viên thuộc Văn phòng C. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: B N, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Văn phòng C1; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

4. Bà Đào Thị Thanh T1 - Công chứng viên thuộc Văn phòng C1; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: Thôn Trung Nam, xã Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

6. Ông Nguyễn Bảo H1, sinh năm 1981; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Cùng nơi cư trú: A P, phường T, tỉnh Khánh Hòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và ông H1: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1979; nơi cư trú: TDP P, phường N, tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa)*

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 14 tháng 7 năm 2025)

7. Văn phòng C2; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

8. Bà Trần Mai Bảo N1 – Công chứng viên thuộc Văn phòng C2; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: H Y, phường T, tỉnh Khánh Hòa.

9. Văn phòng C3; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

10. Ông Trần Tiến S1 – Công chứng viên thuộc Văn phòng C3; *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

Cùng địa chỉ: B đường B, phường T, tỉnh Khánh Hòa.

11. Bà Nguyễn Thị Hoàng L, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn P, xã N, tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

12. Bà Lâm Diệu T2, sinh năm 1982; nơi cư trú: A P, phường T, tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt tại phiên tòa)*

- Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị N – là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Bảo H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày:

Nguyên đơn ông Lê Quốc S là chủ sử dụng thửa đất số 820, tờ bản đồ 06, diện tích 1.187 m² tại tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số AG 500392, số vào sổ cấp GCN: H 02616 do UBND huyện N (sau đó đổi thành là thị xã N) cấp ngày 03/10/2006. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông S có mượn ông Phan Văn A số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) vào ngày 06/9/2024 và lập Giấy mượn tiền bằng hình thức soạn thảo văn bản và ký tên điểm chỉ xác nhận. Mặc dù, Giấy mượn tiền không ghi thời hạn cho mượn và lãi suất nhưng thực chất hai bên thỏa thuận với nhau thời hạn mượn là 06 tháng (kể từ ngày 06/9/2024 đến ngày 06/3/2025) với lãi suất 6%/tháng. Ngày 11/9/2024, ông S tiếp tục mượn thêm ông A số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản tiền mượn nêu trên, ông A đề nghị ông S làm 01 (một) Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 06/9/2024 cho ông A được toàn quyền thay mặt ông S thực hiện công việc: Quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, thế chấp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông S và thời hạn ủy quyền là 01 năm. Sau đó, các bên lập 01 (một) Văn bản cam kết và xác nhận với nội dung ông A được toàn quyền thực hiện các quyền nêu trên nếu đến ngày 06/3/2025 mà ông S không trả được khoản nợ (Văn bản đánh nhầm thời gian là ngày 06/3/2024).

Tuy nhiên, ông A đã dùng Hợp đồng ủy quyền và GCNQSDĐ nên trên để tiếp tục ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng ủy quyền số 004105, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 07/9/2024 để vay bà L nhiều lần với số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) cho cá nhân ông A mà không có sự đồng ý của ông S. Sau đó, bà L tiếp tục dùng Hợp đồng ủy quyền thửa đất nêu trên để thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo H1 theo quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1109/25, quyển 04/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 chứng nhận

ngày 22/4/2025 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quốc S (đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1. Do đó, đến thời hạn trả nợ (ngày 06/3/2025), ông S liên hệ ông A để trả khoản nợ, hủy hợp đồng ủy quyền và nhận lại bản chính GCNQSDĐ thì ông A không trả. Do đó, ông S đã khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, cụ thể:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 06562, quyển số 19/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 06/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S và bên nhận ủy quyền ông Phan Văn A là vô hiệu. Đồng thời, ông S sẽ trả lại số tiền đã mượn cho ông A là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng) và các bên sẽ chấm dứt Hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền lập ngày 06/9/2024 giữa ông S và ông A.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 004105, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đào Thị Thanh T1 công chứng vào ngày 07/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S (do ông Phan Văn A làm đại diện) và bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1109/25, quyền 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 công chứng vào ngày 22/4/2025 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quốc S (đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Bảo H1 là người đang giữ bản chính GCNQSDĐ số AG 500392, số vào sổ cấp GCN: H 02616 do UBND huyện N (sau đó đổi thành là thị xã N) cấp ngày 03/10/2006 đứng tên chủ sử dụng ông Lê Quốc S đối với thửa đất số 820, TBĐ 06, diện tích 1.187 m² tại TDP P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đ) trả lại cho ông Lê Quốc S.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 2362, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Trung Tâm công bằng chứng nhận ngày 15/3/2025 giữa chuyển nhượng ông Lê Quốc S (đại diện theo ủy quyền và Nguyễn Thị L) và nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1. Do hợp đồng chuyển nhượng này đã bị hủy bỏ nên ông S rút lại yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng này trước thời điểm Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung.

- Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị giải quyết theo quy luật pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn A trình bày:

Ông A thừa nhận có cho Lê Quốc S mượn số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) vào ngày 06/9/2024 và lập Giấy mượn tiền (viết tay) với các điều khoản như nguyên đơn trình bày. Ngày 11/9/2024, ông tiếp tục cho ông S vay thêm số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản tiền mượn thì ông có yêu cầu ông S làm 01 (một) Hợp đồng ủy quyền được chứng minh tại Văn phòng C vào ngày 09/06/2024 như trình bày nguyên đơn. Sau đó, các bên lập 01 (một) Văn bản cam kết và xác nhận với nội dung ông được toàn quyền thực hiện các quyền nêu trên nếu đến ngày 06/3/2025 mà ông S không trả được khoản nợ.

Do cần tiền để kinh doanh nên ông có nợ bà Nguyễn Thị L số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) và để đảm bảo cho vay số tiền nêu trên thì bà L yêu cầu ông làm Hợp đồng ủy quyền cho bà L đối thửa đất đứng tên ông Lê Quốc S được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 09/07/2024. Sau đó, ông tiếp tục mượn thêm bà L nhiều lần với tổng số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng). Như vậy, tổng số tiền ông vay của bà L là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Đến ngày 22/4/2025, bà L đã tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Bảo H1 (con ruột của bà L) với giá 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) được VPCC Trần Tiến S1 chứng thực. Ông không đồng ý với việc chuyển nhượng của bà L vì quan hệ giao dịch giữa ông và bà L là vay nợ, chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi động nguyên đơn, đồng ý tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông S được VPCC Đinh Vân chứng thực vào ngày 09/06/2024 là vô hiệu. Đồng thời, ông S sẽ trả lại số tiền gốc và lãi vay là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng) và các bên sẽ chấm dứt Hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền thiết lập ngày 09/06/2024 giữa ông và ông S. Đối với ý kiến của bà L và ông H1 thì ông không đồng ý, ông sẽ trả lại số tiền đã vay cho bà L vì đây là số tiền cá nhân ông vay của bà L, không liên quan đến ông S. Ông không có yêu cầu phản tố trong dịch vụ này.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Ông đề nghị xem xét theo quy luật pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Bảo H1, đại diện theo ủy quyền bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà L thừa nhận có cho ông Phan Văn A mượn số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và các bên có Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất của ông Lê Quốc S (do ông A làm đại diện) được công chứng tại VPCC Đào Thị

Thanh T1 vào ngày 07/9/2024. Do ông A không trả được nợ theo cam kết nên bà L đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Bảo H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được VPCC Trần Tiến S1 vào ngày 22/4/2025. Bà L và ông H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông A không trả được nợ nên ông A đồng ý chuyển nhượng thửa đất của ông S (do ông A được ủy quyền) cho bà L. Đồng thời, ông H1 không đồng ý trả lại GCNQSDĐ nêu trên cho phía nguyên đơn. Bà L và ông H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và bà Đinh Thị V – Công chứng viên trình bày tại Văn bản số 25/VPCCĐV ngày 11/6/2025 có nội dung như sau:

Việc công chứng Hợp đồng uỷ quyền số 06562, quyển số 19/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2024 giữa bên ủy quyền là ông Lê Quốc S và bên được ủy quyền là ông Phan Văn A là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng và bà V đề nghị Toà án vắng mặt trong các buổi làm việc, cũng như các phiên tòa xét xử tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 và bà Đào Thị Thanh T1 Công chức viên trình bày tại Văn bản số 28/VPCCĐV ngày 03/6/2025 có nội dung như sau:

Việc công chứng Hợp đồng uỷ quyền số 004105, quyển sổ 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2024 giữa bên ủy quyền là ông Lê Quốc S (do ông Phan Văn A làm đại diện) và bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị L là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng và bà T1 đề nghị Toà án vắng mặt trong các buổi làm việc, cũng như các phiên tòa xét xử tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 và bà Trần Mai Bảo N1 – Công chứng viên trình bày tại Văn bản số 357&358/2025/VPCCTT ngày 03/6/2025 có nội dung như sau:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2362, quyển sổ 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2025 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quốc S (do bà Nguyễn Thị L làm đại diện) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1 và Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4359, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2025 là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng và bà N1

đề nghị Toà án vắng mặt trong các buổi làm việc, cũng như các phiên tòa xét xử tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 và ông Trần Tiến S1 – Công chứng viên trình bày tại Văn bản số 77/2025/CV-VPCCTTS ngày 08/8/2025 có nội dung như sau:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1109, quyển sổ 04/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2025 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quốc S (do bà Nguyễn Thị L làm đại diện) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1 là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng và ông S1 đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc, cũng như các phiên tòa xét xử tại Tòa án.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng L trình bày theo đơn trình bày đề ngày 14/10/2025:

Bà là vợ của bị đơn ông Phan Văn A. Bà thống nhất với ý kiến của ông A. Bà đề nghị vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên xét xử của Toà án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo bản tự khai đề ngày 01/12/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Diệu T2 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Bảo H1. Bà thống nhất với ý kiến của ông H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo bản tự khai đề ngày 07/10/2025, người làm chứng ông Ngô Hùng T3 trình bày: Ông có chứng kiến sự việc ông Phan Văn A cho ông Lê Quốc S mượn số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Các bên có lập Giấy mượn tiền (viết tay), văn bản thỏa thuận và Hợp đồng ủy quyền tại VPCC Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung. Bị đơn giữ nguyên ý kiến. Bà Huỳnh Thị N là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, ông H1 giữ nguyên ý kiến, cung cấp thêm 01 (một) Giấy giao nhận tiền để ngày 07/9/2024 (bản photo) giữa bên giao tiền bà Nguyễn Thị L và bên nhận tiền ông Phan Văn A. Đồng thời, bà đề nghị Hội đồng xét xử thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập trình bày tại phiên tòa về việc công nhận Hợp đồng ủy quyền lập ngày 07/9/2024 tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Văn A, công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2025 tại Văn phòng C3 và đề nghị ông Lê Quốc S phải trả lại nhà đất

đang quản lý. Đồng thời, bà yêu cầu ông S có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 1.700.000.000đ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 180; khoản 2 Điều 227; Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 124, 131, 407, 408, 463, 466, 468, 562, 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 95, 106, 166, 167 và 195 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc S:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 06562, quyền số 19/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 06/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S và bên nhận ủy quyền ông Phan Văn A là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Quốc S trả lại cho ông Phan Văn A số tiền đã mượn là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng) và các bên sẽ chấm dứt hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền đề ngày 06/9/2024.

1.3 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 004105, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đào Thị Thanh T1 công chứng vào ngày 07/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S (do ông Phan Văn A làm đại diện) và bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

1.4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1109/25, quyển 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 công chứng vào ngày 22/4/2025 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quốc S (đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1 là vô hiệu.

1.5. Buộc ông Nguyễn Bảo H1 phải trả lại bản chính GCNQSDĐ số AG 500392, số vào sổ cấp GCN: H 02616 do UBND huyện N (sau đó đổi thành là thị xã N) cấp ngày 03/10/2006 đứng tên chủ sử dụng ông Lê Quốc S đối với thửa đất số 820, TBĐ 06, diện tích 1.187 m² tại TDP P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đ). Trường hợp ông H1 không trả lại bản chính GCNQSDĐ nêu trên thì ông Lê Quốc S được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ông Lê Quốc

S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

Ngày 30/12/2025, người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L, Nguyễn Bảo H1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại bản án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục tố tụng; phiên tòa được mở lần thứ hai.

- Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận giải quyết toàn bộ những nội dung cần phải giải quyết trong vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận như sau:

+ Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 06562, quyền số 19/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 06/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S và bên nhận ủy quyền ông Phan Văn A. + Ông Lê Quốc S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 700.000.000đ *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*. Ông Phan Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng chẵn)*; chấm dứt hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền đề ngày 06/9/2024.

+ Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 004105, quyển số 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đào Thị Thanh T1 công chứng vào ngày 07/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S (do ông Phan Văn A làm đại diện) và bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị L.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1109/25, quyển 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 công chứng vào ngày 22/4/2025 giữa bên chuyển phong nhượng ông Lê Quốc S (đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1.

+ Ông Nguyễn Bảo H1 phải trả lại bản chính GCNQSDĐ số AG 500392, số vào sổ cấp GCN: H 02616 do UBND huyện N (sau đó đổi thành là thị xã N) cấp ngày 03/10/2006 đứng tên chủ sử dụng ông Lê Quốc S đối với thửa đất số 820, TBĐ 06, diện tích 1.187 m² tại TDP P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đ). Trường hợp ông H1 không trả lại bản chính GCNQSDĐ nêu trên thì ông Lê Quốc S được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ông Lê Quốc S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

+ Ông Phan Văn A có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quốc S chi phí tố tụng là 2.000.000đ.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được miễn, giảm án phí theo đơn; Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Thủ tục tố tụng

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có người đại diện hợp pháp; bị đơn có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo vắng mặt lần thứ hai đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất các nội dung tại mục 1 và 2 phần quyết định của bản án sơ thẩm. Các đương sự thỏa thuận thay đổi tiểu mục 1.2 phần quyết định của bản án sơ thẩm như sau: Ông Lê Quốc S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 700.000.000đ; ông Phan Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000đ. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được giữ nguyên như bản án sơ thẩm. Các đương sự có yêu cầu được giảm án phí vì hoàn cảnh khó khăn.

[1.3] Xét thấy: Sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện; không trái pháp luật; không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm (thuộc trường hợp sửa khách quan). Tòa án cấp phúc thẩm xác

định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 300; Điều 313 khoản 6; Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Bảo H1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2025/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa, do các đương sự thỏa thuận giải quyết vụ án.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 06562, quyển số 19/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 06/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S và bên nhận ủy quyền ông Phan Văn A.

2.2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004105, quyển số 03/2025 TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đào Thị Thanh T1 công chứng vào ngày 07/9/2024 giữa bên ủy quyền ông Lê Quốc S (do ông Phan Văn A làm đại diện) và bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị L.

2.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1109/25, quyển số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C3 công chứng vào ngày 22/4/2025 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quốc S (đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L) và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bảo H1.

2.4. Ông Lê Quốc S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 700.000.000đ *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*. Ông Phan Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng chẵn)*; chấm dứt hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền đề ngày 06/9/2024.

2.5. Ông Nguyễn Bảo H1 có nghĩa vụ trả bản chính GCNQSDĐ số AG 500392, số vào sổ cấp GCN: H 02616 do UBND huyện N (sau đó đổi thành là thị xã N) cấp ngày 03/10/2006 đứng tên chủ sử dụng ông Lê Quốc S đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ 06, diện tích 1.187 m² tại tổ dân phố P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đ, tỉnh Khánh Hòa). Trường hợp ông H1 không trả lại bản chính GCNQSDĐ nêu trên thì ông Lê Quốc S được quyền yêu cầu cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ông Lê Quốc S được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.6. Ông Phan Văn A có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quốc S chi phí tố tụng là 2.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

3. Nghĩa vụ chịu án phí: Giảm ½ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Văn A và ông Lê Quốc S theo đơn có xác nhận đóng dấu của chính quyền địa phương nên số tiền án phí dân sự sơ thẩm các ông Lê Quốc S, Phan Văn A còn phải nộp là:

3.1. Ông Lê Quốc S phải nộp 16.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002555 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa và 600.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001098 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; ông Lê Quốc S còn phải nộp 15.100.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Phan Văn A phải nộp 21.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000561 ngày 20/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Nguyễn Bảo H1 phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000567 ngày 20/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Bà L, ông H1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27/5/2026).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND KV4 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS KV4 – Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Phòng GĐ,KT,TT và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên