

Bản án số: 240/2025/DS-PT

Ngày: 23/12/2025

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền; Đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hằng và ông Trần Minh Thật

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Ngọc Khương – Thư ký viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà tham gia phiên tòa:
Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền; Đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS – ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2025/QĐXXPT - DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trung A, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: K, xã Đ, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Hồng Q, sinh năm 1987 (theo giấy uỷ quyền ngày 19/01/2024), (có mặt).

Địa chỉ: Số I N, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị G, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: 3 L, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Bùi Đức N, luật sư Công ty L1 thuộc đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

2. Ông Châu Hữu T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3 L, phường N, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huy H, sinh năm 1988 (Theo giấy uỷ quyền ngày 19/12/2025), (có mặt).

Địa chỉ: S.33 Đường số E, Khu đô thị L, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Hoàng Tuấn V, luật sư Công ty L1 thuộc đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn H1 – Trưởng văn phòng C (vắng mặt).

2. Ông Ngô Văn H1, công chứng viên.

Địa chỉ: Căn hộ C, đường T, khu đô thị V, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người làm chứng:

1. Ông Dương Đình T1, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ B D, xã D, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông Trần Hoàng L, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: A T, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trung A, quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Hồng Q trình bày:

Bà Trần Thị G (bị đơn) là chủ sử dụng thửa đất số 852, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, theo GCNQSD đất số CN 246299, số vào sổ cấp GCN: CH 09118 do UBND thành phố N (tỉnh Khánh Hòa) cấp ngày 03/8/2018. Sau đó, bà G tách thửa đất này thành hai là: Thửa đất số 852-1 (diện tích 126,3m²) và thửa đất số 852-2 (diện tích 230m²), theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N cấp ngày 11/6/2019. Cùng ngày, bà G chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trung A (nguyên đơn) thửa đất số 912 (tức thửa đất số 852-1), tờ bản đồ số 3, diện tích 126,3m² tọa lạc tại thôn P, xã P, thành phố N theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, công chứng số: 10340, quyển số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2019 tại Văn phòng C1 (tỉnh Khánh Hòa). Sau đó, bà Trung A được cấp GCNQSD đất số: CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K – TUQ. Giám đốc – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N cấp ngày 27/6/2019. Việc giao nhận tiền chuyển nhượng, bà Hồ Thị H2 (mẹ của bà Trung A) là người chuyển tiền mua đất cho bà G 02 lần: Lần thứ nhất là 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 04/04/2019; Lần thứ hai là 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 02/5/2019 (đính kèm 02 ủy nhiệm chi của Ngân hàng N1 - B).

Tháng 6/2022, bà G liên hệ và báo tin rằng thửa đất nêu trên của bà Trung A đang có thông tin giải phóng mặt bằng, đền bù hành lang của thửa đất. Do điều kiện công tác ở xa, đi lại không tiện và mất thời gian nên theo đề nghị của bà G thì bà Trung A uỷ quyền cho bà G để thay mặt bà Trung A phối hợp chính quyền địa phương đo đạc, giải quyết và nhận tiền đền bù giải phóng hành lang đất. Vì thế ngày 18/6/2022, bà Trung A vào đến N, thì bà G dẫn đến Văn phòng C (tỉnh Khánh Hòa) để ký Hợp đồng uỷ quyền nhằm mục đích để bà G thay mặt bà Trung A thực hiện các thủ tục nêu trên. Quá trình bà Trung A đến ký Hợp đồng uỷ quyền cho đến lúc bà Trung A ký xong thời gian diễn ra rất nhanh chỉ trong vòng 10-15 phút và công chứng viên cũng không hề tư vấn hay giải thích bất cứ một thông tin, nội dung trên Hợp đồng uỷ quyền để bà Trung A hiểu rõ trách nhiệm và hậu quả pháp

lý khi ký vào Hợp đồng ủy quyền nhưng vì tin tưởng đối với bà G, văn phòng công chứng và cũng một phần nhẹ dạ, nên bà Trung A không đọc lại mà ký ngay vào Hợp đồng ủy quyền này.

Kể từ hôm đó, bà Trung A không nhận được bất kỳ thông tin nào về tình trạng thửa đất và cũng không nhận khoản tiền đền bù nào. Đến tháng 12/2022 bà Trung A mất liên lạc với bà G. Khi gọi vào số điện thoại của bà G thì đầu dây bên kia là giọng một người đàn ông tự xưng là T, nói rằng bà G đã đi sang Canada sinh sống và tất cả các công việc bà Trung A ủy quyền từ nay sẽ do ông T này thực hiện. Không hiểu vì sao người này lại nói như vậy, hoàn toàn bất ngờ và lo lắng nên bà Trung A xin trích sao Hợp đồng ủy quyền thì mới biết nội dung ủy quyền là cho phép bà G được toàn quyền quyết định việc sử dụng, quản lý và định đoạt đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126,3m tọa lạc tại Thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; với thời hạn ủy quyền là 25 năm; không có thù lao ủy quyền và ngày ký kết ghi trong Hợp đồng ủy quyền công chứng là ngày 24/6/2022 (nhưng thực tế bà Trung A ký vào ngày 18/6/2023, chứ không phải là ngày 24/6/2022). Vì lo ngại sẽ xảy ra những hậu quả khó lường và phát sinh các vấn đề pháp lý rắc rối về sau đối với thửa đất nêu trên, nên ngày 12/12/2023 bà Trung A đã nộp đơn đề nghị ngăn chặn thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất này lên các cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, bà Trung A nhận được Văn bản trả lời số 16766/CNNT ngày 25/12/2023 Chi nhánh văn phòng Đ tại thành phố N (tỉnh Khánh Hòa), cho biết bà G đang nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Châu Hữu T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 02521 ngày 13/12/2023 tại Văn phòng C (tỉnh Khánh Hòa). Có thể thấy, chỉ sau 01 ngày kể từ khi bà Trung A nộp đơn ngăn chặn giao dịch, thì bà G đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, mà không hề thông báo bà Trung A được biết về vấn đề này. Rõ ràng bà G vẫn đang sống tại thành phố N, chứ không hề đi sang nước ngoài như những gì ông T nói. Ngoài ra, theo thông tin được biết từ ông Nguyễn Cảnh T2 (Địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An) là chủ sử đất liền kề với bà Trung A thì ngày 16/01/2024, bà G đã chuyển 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) tiền đền bù hành lang đất cho ông Nguyễn Cảnh T2. Nên có lý do để tin rằng, bà G cũng đã nhận tiền đền bù đất của bà Trung A nhưng lại không thông báo và không bàn giao tiền lại cho bà Trung A.

Như vậy, bà G đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ quy định tại Điều 5 của

Hợp đồng ủy quyền là không thông báo cho bà Trung A được biết về việc bà G nhận tiền đền bù hành lang đất của bà Trung A, cũng như bà G đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Châu Hữu T ngày 13/11/2023 và sau đó ngày 13/12/2023 bà G đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Châu Hữu T. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trung A. Bà Trung A đã không còn sự tin tưởng đối với bà G và việc ủy quyền nêu trên cũng không còn cần thiết, không còn nhu cầu nữa, để tránh những rủi ro pháp lý về sau có liên quan đến thửa đất nêu trên.

Do đó, căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 569 của Bộ luật Dân sự 2015 và quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trung A đã gửi thông báo bằng văn bản đến bà G và bên thứ ba có liên quan, cùng các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc bà Trung A đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền. Nghĩa là bà G không được quyền nhân danh bà Trung A thực hiện các công việc ủy quyền liên quan đến thửa đất nêu trên. Mọi giao dịch phát sinh từ thời điểm này do bà G thực hiện liên quan đến thửa đất nêu trên đều không được công nhận và không có giá trị pháp luật.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết :

- Hủy Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C2 đề ngày 24/6/2022 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Trung A và bên được ủy quyền là bà Trần Thị G liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126,3m² tọa lạc tại Thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Buộc bà Trần Thị G phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Trung A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K – TUQ. Giám đốc – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N cấp ngày 27/6/2019.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 02521 ngày 13/12/2023 tại Văn phòng C (Địa chỉ: Số C Đường T, Khu đô thị H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa) đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126,3m² tọa lạc tại Thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Trung A (đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị G) với bên nhận chuyển nhượng là ông Châu Hữu T.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024 ngày

10/5/2024 của Toà án nhân dân thành phố Nha Trang, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục giữ nguyên để đảm bảo thi hành án.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn bà Trần Thị G trình bày:

Bà Trần Thị G và gia đình bà Nguyễn Thị Trung A quen biết nhau từ lâu vì cùng quê huyện T, tỉnh Nghệ An. Trước đây, bà G mua và đứng tên thửa đất số 852 tờ bản đồ số 3, địa chỉ: thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, diện tích: 564,8m (trong đó có 208,5m đất quy hoạch đất giao thông (DGT) thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Thông báo số 583/TB-UBND ngày 18/04/2012 của UBND thành phố N về việc thu hồi đất để thực hiện dự án nâng cấp mở rộng đường T qua địa bàn xã P, V, thành phố N) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 246299, số vào sổ cấp GCN: CH09118 do UBND thành phố N cấp ngày 03/08/2018.

Qua trò chuyện, thấy thửa đất của bà G có tiềm năng đầu tư sinh lợi nên bà Trung A đề nghị bà G bán một phần diện tích đất được tách ra từ thửa đất trên (thửa đất số 852-1 tờ bản đồ số 3 theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất), sau này được Nhà nước xác định là thửa đất số 912 tờ bản đồ số 3, địa chỉ: thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, diện tích: 126,3m² (sau đây gọi là "Thửa Đất") theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 27/06/2019 (sau đây gọi là "Giấy Chứng Nhận"). Diện tích thửa đất được cấp giấy chứng nhận không bao gồm phần diện tích quy hoạch đất giao thông (DGT) thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất do trước đó bà G đã có văn bản cam kết không đưa phần diện tích này vào giấy chứng nhận và người được nhận tiền bồi thường là bà G nên bà Trung A trình bày trong đơn khởi kiện là "bà G đề nghị tôi làm hợp đồng ủy quyền để bà G phối hợp chính quyền địa phương đo đạc, giải quyết và nhận tiền đền B1" là không đúng sự thật.

Nguyên nhân bà Trung A và bà G ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 02165 ngày 24/06/2022 tại Văn phòng C (sau đây gọi là "Hợp đồng ủy quyền") là do trước đó bà Trung A cần tiền gấp mà chưa tìm được người mua Thửa đất (vừa mới trải qua dịch bệnh Covid-19 nên thị trường bất động sản bị đóng băng) nên đề nghị bà G tạm ứng số tiền bằng giá trị thửa Đất và bà G đồng ý; hai bên thực hiện xong thỏa thuận và bà Trung A đã giao Giấy chứng nhận cho bà G để ủy quyền toàn quyền, quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất (sự việc này có ba người

làm chứng: ông Nguyễn Bá Nam H3, Ông Dương Đình T1, ông Trần Hoàng L). Căn cứ Hợp Đồng ủy Quyền, bà G (đại diện theo ủy quyền của bà Trung A) đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2023 nhận đặt cọc số tiền 90 triệu đồng từ bên đặt cọc là ông Châu Hữu T để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Thửa Đất cho ông Châu Hữu T (sau đây gọi là "Hợp Đồng Đặt Cọc"). Thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, bà G (đại diện theo ủy quyền của bà Trung A) và ông T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02521 ngày 13/12/2023 tại Văn phòng C (sau đây gọi là "Hợp đồng chuyển nhượng").

Hợp đồng ủy quyền có nội dung:

- Bên A [bà Trung A] có quyền yêu cầu Bên B [bà G] thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền nêu trên (Điều 4.2).
- Bên B (bà G) có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho Bên A [bà Trung A] về việc thực hiện công việc đó (Điều 5.1).

Do hợp đồng ủy quyền không quy định thời hạn và phương thức thông báo nên Bên B [bà G] có quyền thông báo cho Bên A [bà Trung A] sau khi thực hiện xong công việc hoặc theo yêu cầu của Bên A [bà Trung A].

Mặt khác, bà Trung A đã giao cho bà G toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất nên việc chưa thông báo giao dịch chuyển nhượng thửa đất không phải là "vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng ủy quyền" như bà Trung A trình bày trong đơn khởi kiện. Nếu Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng thì bà G yêu cầu: bà G hoàn toàn không có lỗi dẫn đến Hợp đồng ủy Quyền và Hợp đồng chuyển nhượng bị hủy nên bà Trung A phải tự chịu trách nhiệm trả cho ông T toàn bộ số tiền mà ông T yêu cầu phù hợp với quy định pháp luật và không được yêu cầu bà hoàn trả. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024 ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, bà G không có ý kiến gì.

Đồng thời, giữa bà Trần Thị G và bà Nguyễn Thị Trung A có thỏa thuận góp vốn mua chung thửa đất trên với giá trị vốn góp là 1.400.000.000đồng và các bên có ký văn bản thỏa thuận bà Trần Thị G góp 500.000.000đồng, bà Nguyễn Thị Trung A góp 900.000.000đồng, nếu bán được đất thì chia theo tỷ lệ vốn góp. Văn bản thỏa thuận về việc góp vốn và cùng nhận mua/nhận chuyển nhượng lô đất

được công chứng ngày 11/6/2019 tại Văn phòng C1, Khánh Hòa. Bà Nguyễn Thị Trung A chưa thực hiện việc giao tiền góp vốn như thỏa thuận, nên đề nghị Tòa xem xét giải quyết đối với tài liệu chứng cứ này để giải quyết vụ án theo quy định.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Châu Hữu T trình bày:

Ngày 13/12/2023, Ông T nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị G đại diện theo uỷ quyền và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố N (sau đây gọi là "Chi Nhánh N2") cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 014.12.142325903 ngày 13/12/2023 (sau đây gọi là "Giấy Hẹn Lần 1"). Theo Giấy Hẹn lần 1, thời hạn giải quyết hồ sơ là 10 ngày làm việc.

Ngày 20/12/2023, sau khi nhận thông báo, nộp đầy đủ thuế thu nhập cá nhân do chuyển nhượng thửa đất và lệ phí trước bạ đối với việc đăng ký quyền sử dụng thửa đất, ông T đã nộp bổ sung đầy đủ chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi thực hiện thủ tục này và được Chi nhánh N2 cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 014.12.142325903 ngày 20/12/2023 (sau đây gọi là "Giấy Hẹn Lần 2"). Theo giấy hẹn lần 2, thời gian trả kết quả giải quyết hồ sơ là trước 11 giờ 00 phút ngày 29/12/2023. Ngày 29/12/2023, ông T đến nhận kết quả giải quyết hồ sơ theo giấy hẹn lần 2 nhưng được trả lời miệng là chưa có. Đến nay, ông T vẫn chưa nhận được kết quả giải quyết hồ sơ. Rõ ràng, việc chuyển nhượng thửa đất từ bà Trung A (uỷ quyền cho bà G thực hiện giao dịch) cho ông T là hoàn toàn ngay tình và hợp pháp. Tại thời điểm đặt cọc và chuyển nhượng, Hợp đồng uỷ quyền còn hiệu lực và thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, ông T không đồng ý việc hủy Hợp đồng uỷ quyền và hủy Hợp đồng chuyển nhượng. Nếu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông T yêu cầu: bà Trung A phải trả lại số tiền ông T đã đặt cọc là 90.000.000 đồng, chịu phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc là 900.000.000 đồng do không chuyển nhượng thửa đất, tổng cộng số tiền bà Trung A phải trả một lần cho ông T là 990.000.000 đồng. Ông Châu Hữu T không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2024 ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và công chứng viên Ngô Văn H1 trình bày:

Văn phòng C tiếp nhận và công chứng hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Trung A với bà Trần Thị G và ông Châu Hữu T đúng qui trình và đúng pháp luật hiện hành. Văn phòng C đề nghị xét xử theo đúng trình tự và qui định của pháp luật. Văn phòng C đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên xử cũng như các buổi làm việc có liên quan.

Quá trình tố tụng người làm chứng Dương Đình T1 và ông Trần Hoàng L cùng trình bày:

Ông và bà Trần Thị G có quan hệ bạn bè, sáng ngày 24/6/2022, ông đang ngồi uống cà phê tại quán bên cạnh Văn phòng C thì vô tình gặp bà G và bà Trung A đến giao dịch (*ông biết tên bà Trung A là do bà G giới thiệu sau đó*). Sau khi công chứng xong, bà G và bà Trung A ra ngồi uống nước cùng ông tại quán cà phê và vô tình gặp thêm ông L (*ông biết tên ông L là do bà G giới thiệu sau đó*) cũng đang ngồi trong quán cà phê. Tại đây, ông thấy bà Trung A đưa cho bà G một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời bà G đưa cho bà Trung A 100.000.000 đồng, bằng tiền mặt (*ông biết rõ số tiền là do nghe bà Trung A đếm tiền và xác nhận với bà G là nhận đủ*). Ông có tò mò hỏi lý do thì bà G nói hai bên vừa ký xong hợp đồng ủy quyền liên quan thửa đất ở P.

Tại Bản án sơ thẩm số 19/2025/DS – ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 229, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 122, 123, 131, 138, 140, 423, 427, 562, 565, 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trung A về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; Tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác*”

đối với tài sản; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T.

-Huỷ Hợp đồng uỷ quyền giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trung A và bị đơn bà Trần Thị G. Hợp đồng đã được Văn phòng C2, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022.

-Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 02521 ngày 13/12/2023 tại Văn phòng C (Địa chỉ: Số C Đường T, Khu đô thị H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa) đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126,3m² tọa lạc tại Thôn P, xã P, thành phố N,(nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa bị vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Buộc bà Trần Thị G phải hoàn trả cho ông Châu Hữu T số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

-Buộc bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T phải liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Trung A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K – TUQ. Giám đốc – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N cấp ngày 27/6/2019.

-Tiếp tục giữ nguyên Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2024 của Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hoà) về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126, 3 m² có địa chỉ: Thôn P, xã P (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa.

Việc khiếu nại, kiến nghị thay đổi, hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại các Điều 137, 138, 140, 141 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/8/2025 bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 19/2025/DS – ST ngày 21/8/2025 theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/9/2025, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: kháng cáo của Bị đơn trùng với nội dung kháng nghị số 86/QĐ-VKSKVI-DS ngày 4/9/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực I - tỉnh Khánh Hòa.

Phạm vi ủy quyền được quy định tại Điều 2 của hợp đồng ủy quyền: “Bà Trung A đã ủy quyền cho bà G toàn quyền quyết định về giá cả, phương thức thanh toán trong việc mua bán (kể cả việc tặng cho, thế chấp) cho bên thứ 3 mà không cần có sự đồng ý của bà Trung A (Điều 2 Hợp đồng). Tại hồ sơ thể hiện bà A và bà G cùng góp vốn mua thửa đất nêu trên, do là cùng góp vốn kinh doanh bất động sản. Vì vậy để đảm bảo cho việc thực hiện chia lợi nhuận sau khi thực hiện chuyển nhượng thửa đất các bên đã góp vốn, nên hợp đồng ủy quyền có ghi tại Điều 5 quy định bà G phải có nghĩa vụ thông báo cho bà Trung A, chứ không phải mục đích để ràng buộc trước khi bà G thực hiện nghĩa vụ theo phạm vi ủy quyền bà G phải thông báo cho bà Trung A để bà A quyết định đoạt các giao dịch dân sự giữa bà G với bên thứ 3. Do đó, bà G thực hiện các giao dịch dân sự thông qua hợp đồng ủy quyền nêu trên là đúng phạm vi được nhận ủy quyền, nên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên nhận định và tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền trên là không có căn cứ.

Việc bị đơn bà Trần Thị G không thông báo không làm thay đổi bản chất, phạm vi ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền phát sinh hiệu lực nên có quyền chuyển nhượng, trong nội dung ủy quyền bà G được quyền quyết định giá cả do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm,

chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hoà và chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, đã nộp tạm ứng án phí và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Khánh Hoà trong thời hạn nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xác định chưa đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp, do đó cấp phúc thẩm xác định lại cho phù hợp: *“Tranh chấp Hợp đồng uỷ quyền; Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* và vụ án thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 1- Khánh Hoà là đúng theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự: Toà án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng Văn phòng công chứng Ngô Văn H1, công chứng viên Ngô Văn H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vụ án.

2. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T, nhận thấy :

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày thể hiện: thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, xã P hiện là đất trống, không có công trình xây dựng, không ai sinh sống trên đất. Ranh giới thửa đất được đóng bằng cọc sơn, đỏ.

[2.1] Xét Hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng C2, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 thể hiện: các bên đương sự đều xác nhận bà Nguyễn Thị Trung A là chủ sử dụng đối với thửa đất 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSD đất số CR 597101 cấp ngày

27/6/2019; Bên uỷ quyền bà Nguyễn Thị Trung A, bên được uỷ quyền bà Trần Thị G.

Tại Điều 3 của Hợp đồng thể hiện thời hạn uỷ quyền là 25 năm, Hợp đồng uỷ quyền không có thù lao và Điều 5 của Hợp đồng uỷ quyền quy định: Bên B (bà Trần Thị G) có nghĩa vụ thực hiện công việc uỷ quyền và báo cho bên A (bà Nguyễn Thị Trung A) về việc thực hiện công việc đó.

Tại thời điểm ký hợp đồng uỷ quyền các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc và đồng ý ký hợp đồng uỷ quyền. Hợp đồng quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và được công chứng, Văn phòng công chứng thực hiện đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 5 Luật công chứng năm 2014 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

Bị đơn bà Trần Thị G cung cấp tài liệu “Văn bản thỏa thuận” về việc góp vốn cùng nhận mua/nhận chuyển nhượng lô đất ngày 11/6/2019 giữa bà Trung A và bà G, số công chứng 10341, quyển số 6/TP/CC –SCC/HĐGD được công chứng tại văn phòng C1, tỉnh Khánh Hòa với tỷ lệ vốn góp bà Trung A 900.000.000 đồng, bà G 500.000.000 đồng và cho rằng bà Trung A chưa góp tiền. Mặc khác bà G cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này của bà Trung A bằng hợp đồng uỷ quyền ngày 24/6/2022 và đã giao số tiền 100.000.000 đồng tương ứng giá trị thửa đất cho nguyên đơn bà Trung A tại thời điểm ký kết hợp đồng uỷ quyền nhưng tại phiên toà bà G lại xác định số tiền 100.000.000 đồng bà đưa bà Trung A là tiền chi phí đi lại cho bà A. Như vậy, lời khai bà G trước sau bất nhất và hoàn toàn mâu thuẫn nhau. Đồng thời, bị đơn bà G cũng không có giấy tờ giao nhận số tiền 100.000.000 đồng và nguyên đơn không thừa nhận. Lời khai người làm chứng ông T1 và ông L có mối quan hệ quen biết với bị đơn và không hoàn toàn chứng kiến toàn bộ sự việc do đó lời khai người làm chứng không đủ yếu tố khách quan để xác thực chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng Dân sự. Thực tế bà Trung A là người đứng tên và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất từ năm 2019 cho đến khi làm hợp đồng uỷ quyền năm 2022. Do đó, không đủ cơ sở xác định Hợp đồng uỷ quyền nhằm che giấu giao dịch dân sự khác.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn bà G không có yêu cầu phản tố, không có đơn giải quyết bằng yêu cầu cụ thể đối với “Văn bản thỏa thuận” về việc góp vốn. Toà án sơ thẩm không thụ lý giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp có tranh chấp Hợp đồng góp vốn, các bên có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

[2.2] Tại hợp đồng uỷ quyền các bên có thỏa thuận nội dung chấm dứt hợp đồng uỷ quyền khi: hết hạn, công việc uỷ quyền đã hoàn thành và theo quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng uỷ quyền thì trách nhiệm của bà Trần Thị G phải có nghĩa vụ thông báo cho bà Trung A các công việc đã thực hiện. Vì vậy, việc bà G thực hiện các giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng cho ông Châu Hữu T mà không thông báo cho bên uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Trung A về tiến độ thực hiện công việc cũng như không giao bất cứ khoản tiền nào cho bà Trung A là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận uỷ quyền theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng uỷ quyền.

Theo quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền: “...*Nếu uỷ quyền không có thù lao thì uỷ quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên uỷ quyền một thời gian hợp lý*”. Trong quá trình thực hiện hợp đồng uỷ quyền bà A do không liên lạc được với bà G, do đó chưa thông báo chấm dứt việc uỷ quyền cho bà G nhưng ngày 02/01/2024 bà A đã khởi kiện và quá trình tố tụng bà G cũng biết được ý chí của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng uỷ quyền, bà Trung A cũng đã có văn bản thông báo việc huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền. Việc thông báo chấm dứt uỷ quyền phù hợp Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc nguyên đơn bà Trung A yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền là đúng quy định, vì vậy cần chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền số 021565, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 được lập tại Văn phòng C. Bản án sơ thẩm huỷ hợp đồng uỷ quyền là không đủ căn cứ.

[2.3] Tại thời điểm ký kết hợp đồng uỷ quyền, nguyên đơn bà Trung A đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 597101, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 27/6/2019 tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Trung A cho bị đơn bà Trần Thị G để thực hiện công việc uỷ quyền. Hiện nay ông T đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác định không cầm cố, thế chấp ở cá nhân, tổ chức nào. Vì vậy, khi hợp đồng uỷ

quyền bị chấm dứt nguyên đơn bà Trung A có quyền đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự thì bị đơn bà G, ông T phải hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2.4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2023 có số công chứng 02521, quyền số 04/2023 TP/CC –SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Trung A mà đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị G ký với bên nhận chuyển nhượng là ông Châu Hữu T.

Xét tại thời điểm bà G nhận cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T và bà G là quan hệ vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên quyền và nghĩa vụ về tài sản là ngang nhau, do đó việc bà G chuyển nhượng cho ông T cũng chính là thực hiện chuyển nhượng cho chính mình. Việc chuyển nhượng không đảm bảo sự minh bạch, vi phạm nguyên tắc cơ bản về ủy quyền theo Khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự “ Người đại diện không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó”. Đồng thời, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng 100.000.000 đồng là không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế tại thời điểm, thấp hơn nhiều so với giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh K quy định tại Quyết định số 04/2020/QĐ – UBND ngày 18/02/2020, không phù hợp với sự thừa nhận của bị đơn bà G về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2019 là 1.400.000.000 đồng. Hành vi này đã vi phạm điều kiện bắt buộc của pháp luật theo Điều 3 Bộ luật dân sự “ việc xác lập thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác”, đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Trung A.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 do đó bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà G xác định đã nhận số tiền 90.000.000 đồng từ ông T, hiện tại ông T và bà G đã ly hôn theo Quyết định số 24/2024/QĐCN – TTLH ngày 22/01/2024 công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các bên tham gia hòa giải tại Tòa án theo đơn khởi kiện ngày 12/01/2024. Việc giao, nhận tiền chuyển nhượng đất do bà G tự thực hiện, tự xác định tiền riêng của ông T và đến thời điểm hiện

nay, bà G vẫn chưa bàn giao lại số tiền nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trung A. Vì vậy, bà G phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 90.000.000 đồng.

Ông Châu Hữu T chưa được đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất, Văn phòng Đ đã có văn bản từ chối giải quyết hồ sơ ngày 11/01/2024 và Chi cục T3 đã hủy Thông báo nộp thuế theo Công văn số 13227/CCT –TBTK ngày 22/12/2023. Giao dịch do người nhận ủy quyền tự thỏa thuận với chính mình, ông T không phải là người thứ ba ngay tình nên không làm phát sinh thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

[2.5] Hiện nay ông T vẫn còn đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 27/6/2019 theo hồ sơ nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai nên cần thiết tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ- BPKCTT ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hoà về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126, 3m² xã P (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa cho đến khi thi hành án xong.

Việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2020/HĐTP - TANDTC ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà G, ông T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 300.000đồng nguyên đơn bà Trung A tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông T, bà G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm không buộc bà G chịu án phí có giá ngạch tương ứng việc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông T là thiếu sót. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại án phí cho phù hợp, bà G phải chịu 4.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 141, Điều 163, Điều 166, Điều 422, Điều 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật công chứng năm 2014; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hòa; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị G, ông Châu Hữu T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân khu vực 1 – Khánh Hòa. Cụ thể như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trung A đối với bị đơn bà Trần Thị G và ông Châu Hữu T về việc: *“Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; Đòi lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

1. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng ủy quyền số 021565, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 được lập tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Trung A và bên được ủy quyền bà Trần Thị G.

2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Trung A mà đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị G ký kết với ông Châu Hữu T ngày 13/12/2023 được công chứng số 02521 quyền số

04/2023 TP/CC –SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, xã P (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa) có diện tích 126,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 27/6/2019.

Buộc bà Trần Thị G phải hoàn trả cho ông Châu Hữu T số tiền 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Buộc ông Châu Hữu T, bà Trần Thị G phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Trung A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 597101, số vào sổ cấp GCN: CS 01542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 27/6/2019.

4. Tiếp tục tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 07/2024/QĐ- BPKCTT ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Khánh Hoà về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 912, tờ bản đồ số 3, diện tích 126, 3 m² xã P (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa cho đến khi thi hành án xong.

Việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2020/HĐTP - TANDTC ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị G phải chịu 4.800.000 đồng (*Bốn triệu tám trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Châu Hữu T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Trung A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo các biên lai thu số 0001784 ngày 03/12/2024 và số 0001785 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang (nay là Thi hành án dân sự Khu vực 1 - tỉnh Khánh Hoà).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Trần Thị G và ông Châu Hữu T mỗi người được nhận số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002250 và số 0002251 cùng ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Trường hợp Bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 kể từ ngày tuyên án (ngày 23/12/2025).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- TAND khu vực 1, tỉnh Khánh Hoà;
- Chi cục THADS KV1, tỉnh Khánh Hoà;
- Phòng TTKT&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP.

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

Phạm Thị Anh Trang