

Bản án số: 98/2024/DS-PT

Ngày: 30-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất, huỷ chỉnh lý  
biến động

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

**- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Ứng

*Các Thẩm phán tham gia:* Ông Bùi Danh Đại và ông Lương Đức Dương

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thanh Nga, là Thư ký  
Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông mở  
phiên tòa phúc thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2024/TLPT-DS  
ngày 13-8-2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ chỉnh lý biến động*”,

Do Bản án số 79/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành  
phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2024/QĐXXPT-DS ngày 29-  
8-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9  
năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đối với các đương sự:

**1.1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Tài S, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ B, phường N, thành phố  
G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Bà Đinh Thị Ngọc B, sinh năm 1973; địa chỉ: Khối A, phường T, thành  
phố B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn Q; địa chỉ:  
Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

**1.2. Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Sỹ C, sinh năm 1983; địa chỉ: Số XX đường N, tổ C,  
phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H:* Ông Phan Võ Duy A; địa chỉ: Văn phòng Luật sư T, phường 2, quận B, thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

**1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1.3.1. Anh Phạm Tấn T, sinh năm 1987 và chị Vũ Thị N; cùng địa chỉ: Bon R, xã S, huyện G, tỉnh Đắk Nông.

1.3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Đường X, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Tiến L – Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

1.3.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T; địa chỉ: Đường 23/3, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn T – Trưởng phòng công chứng – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

1.3.4. Văn phòng công chứng Trần Thị T; địa chỉ: Đường X, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị T – Trưởng phòng công chứng – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

1.3.5. Văn phòng công chứng Trần Thị Y; địa chỉ: Đường X, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị Y – Trưởng phòng công chứng – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

1.3.6. Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N; địa chỉ: Đường X, tổ 1, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Võ Thị Mỹ N – Trưởng phòng công chứng – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

1.3.7. Chị Trần Thị D, sinh năm 1986 và anh Trịnh Văn T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – chị D vắng mặt, anh T2 có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị D:* Ông Mai Văn H; địa chỉ: Văn phòng luật sư H, số X đường T, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

1.3.8. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1958; địa chỉ: Bon S, xã K, huyện G, tỉnh Đắk Nông.

\* **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn T, chị Vũ Thị N, chị Trần Thị D, anh Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Minh H.

\* **Cơ quan kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố

G, tỉnh Đắk Nông.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**1. Theo đơn khởi kiện ngày 09/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/9/2020, ngày 21/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tài S, bà Đinh Thị Ngọc B và người đại diện hợp pháp cho ông bà là ông Hoàng Văn Q trình bày:**

Ngày 22/5/2018, ông Nguyễn Tài S và bà Đinh Thị Ngọc B lập hợp đồng ủy quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số XXX ngày 23/12/2008 cho ông Nguyễn Sỹ C thực hiện một số công việc liên quan đến thửa đất số B8-10, tờ bản đồ độc lập tại tổ C, phường Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.

Ngày 04/12/2019, ông S và ông C lập văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Sau khi chấm dứt ủy quyền, ông C báo cho ông S biết vào ngày 02/7/2019 ông C đã ủy quyền lại thửa đất trên cho bà Trần Thị H. Ông S đã thông báo cho bà H biết, yêu cầu bà H không được thực hiện bất kỳ giao dịch gì đối với thửa đất, đồng thời yêu cầu trả lại GCNQSDĐ nhưng bà H không trả mà chuyển nhượng thửa đất cho anh Phạm Tấn T (*con trai bà H*). Sau đó anh T chuyển nhượng đất cho chị Trần Thị D. Chị D tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H. Hiện tại đất đang đứng tên ông H.

Do đó, ông S, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2020 giữa bà Trần Thị H và anh Phạm Tấn T;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2020 giữa anh Phạm Tấn T và chị Trần Thị D;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa chị Trần Thị D và ông Nguyễn Minh H vô hiệu;

Đồng thời hủy GCNQSDĐ số CR 987344 cấp cho anh Phạm Tấn T ngày 17/4/2020; hủy đăng ký biến động trang tư ngày 12/5/2020 sang tên chị Trần Thị D; hủy GCNQSDĐ đã sang tên cho ông H.

Ông S, bà B không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Sỹ C trình bày:**

Khoảng đầu năm 2018, ông C trả thay cho ông S, bà B khoản vay khoảng 405.000.000đ (*bốn trăm lẻ năm triệu đồng*) vào ngân hàng XY Đắk Nông để nhận chuyển nhượng thửa đất số B8-10. Hai bên thống nhất chỉ lập hợp đồng ủy quyền, khi có thời gian sẽ làm thủ tục sang tên sau.

Ngày 02/7/2019, ông C ủy quyền lại thửa đất này cho bà Trần Thị H được quyền sử dụng, định đoạt để đảm bảo cho khoản tiền ông C nợ bà H trước đó.

Việc ký văn bản chấm dứt ủy quyền ngày 04/12/2019 với ông S là do ông C bị nhầm lẫn với thửa đất khác và bị hoảng loạn do thời điểm đó ông C mới bị bắt tạm giam. Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà B do đất này ông C đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông S.

### **3. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị H trình bày:**

Bà H là xã viên thuộc hợp tác xã S. Giữa Hợp tác xã và ông Nguyễn Sỹ C có mối quan hệ làm ăn, ông C nợ Hợp tác xã số tiền 17.179.500.000đ nên đã lập văn bản thoả thuận sẽ chuyển nhượng 06 thửa đất cho hợp tác xã để trả nợ, trong đó có thửa đất số B8-10 hiện đang tranh chấp.

Thửa đất này ông C cho biết đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông S, nên ông C uỷ quyền lại cho bà H nhằm cản trừ nợ (Hợp tác xã đã cử bà H là đại diện để nhận uỷ quyền lại thửa đất này). Sau đó bà đã chuyển nhượng cho anh Phạm Tấn T (là con trai, đồng thời là xã viên hợp tác xã), anh T chuyển nhượng cho chị D. Số tiền thu được đã chia đều cho xã viên hợp tác xã.

Tại văn bản ngày 05/8/2019, ông S và bà Thủy (vợ ông C) cam kết sẽ trả các khoản nợ của ông C cho hợp tác xã, nhưng thay vì trả nợ bằng tài sản là quyền sử dụng đất thì ông S lại khởi kiện yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

### **4. Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

**4.1. Anh Phạm Tấn T trình bày:** Anh T là thành viên hợp tác xã S và là con của bà Trần Thị H. Anh nhận chuyển nhượng của bà H thửa đất B8-10 và chuyển nhượng lại cho chị D để lấy tiền trả cho xã viên hợp tác xã. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng anh T không biết ông S là ai, anh chỉ biết ông C đã uỷ quyền cho bà H vì bà H đại diện Hợp tác xã S đứng ra nhận tài sản để cản trừ nợ.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà B; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**4.2. Chị Vũ Thị N trình bày:** Chị N là vợ của anh Phạm Tấn T. Chị có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất B8-10 cho chị D, nhưng thực tế việc mua bán đều do chồng và mẹ chồng chị quyết định, chị không biết và không liên quan. Chị chỉ biết thửa đất này liên quan đến khoản nợ mà ông C nợ hợp tác xã S. Chị không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

**4.3. Chị Trần Thị D và anh Trịnh Văn T2 trình bày:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B8-10 giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng anh T là hợp pháp. Bởi thời điểm nhận chuyển nhượng đất mang tên anh T và không tranh chấp với ai, hợp đồng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các bên đã

thực hiện xong việc trả tiền, giao đất và được đăng ký biến động tên chủ sở hữu trên GCNQSDĐ. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không có yêu cầu độc lập hay phản tố; không yêu cầu giải quyết hậu quả của đồng vô hiệu.

**4.4. Ông Nguyễn Minh H trình bày:** Việc ông nhận chuyển nhượng thửa đất số B8-10 từ chị D và được cấp sang tên trang 4 GCNQSDĐ là đúng theo trình tự, thủ tục của pháp luật. Đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

**4.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông trình bày:** Căn cứ Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy trình, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng...quyền sử dụng đất thì trình tự thủ tục chuyển nhượng đồng thời cấp đổi GCNQSDĐ số CR 987344 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17/4/2020 cho anh Phạm Tấn T và hồ sơ chỉnh lý biến động GCNQSDĐ cho chị Trần Thị D được thực hiện đúng quy định. Tại thời điểm thực hiện 02 hồ sơ chuyển nhượng nói trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không nhận được đơn thư khiếu nại, không có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền.

**4.6. Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N trình bày:** Việc công chứng Văn bản thoả thuận chấm dứt Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/12/2019 giữa ông Nguyễn Tài S, bà Đinh Thị Ngọc B và ông Nguyễn Sỹ C liên quan đến thửa đất số B8-10 là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện giao kết và đều có năng lực hành vi dân sự.

**4.7. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T không có ý kiến trình bày.**

**4.8. Văn phòng công chứng Trần Thị T trình bày:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số B8-10 giữa vợ chồng anh T, chị N với chị Trần Thị D thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục. Hồ sơ lưu thể hiện đầy đủ các giấy tờ cần thiết để giải quyết thủ tục công chứng theo yêu cầu, tuân thủ các điều kiện theo Luật công chứng, Bộ luật dân sự, Luật đất đai. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

**4.9. Văn phòng công chứng Trần Thị Y (trước đây là văn phòng Phạm Thanh Phương) trình bày:** Ngày 20/4/2022, Văn phòng công chứng Phạm Thanh Phương có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất B8-10 giữa anh Trịnh Văn T2, vợ là chị Trần Thị D với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh H. Việc công chứng được thực hiện đúng quy định. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại bản án số 79/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bà Trần Thị H, anh Phạm Tấn T, chị Trần Thị D và anh Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Minh H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ chính lý biến động” đối với anh Phạm Tấn T, chị Trần Thị D và anh Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Minh H.

3. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tài S, bà Đinh Thị Ngọc B (bà Trần Thị H là người được uỷ quyền lại) và anh Phạm Tấn T ngày 03/3/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, số công chứng 22/5/2018 quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số B8-10, tờ bản đồ độc lập, đất tọa lạc tại tổ 3, phường Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Tấn T, bà Vũ Thị N và chị Trần Thị D ngày 22/4/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Thị T, số công chứng 875, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số B8-10, tờ bản đồ độc lập, đất tọa lạc tại tổ 3, phường Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị D, anh Trịnh Văn T2 và ông Nguyễn Minh H ngày 20/4/2022 tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh Phương, số công chứng 2182, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số B8-10, tờ bản đồ độc lập, đất tọa lạc tại tổ 3, phường Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. Ông Nguyễn Tài S và bà Đinh Thị Ngọc B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số B8-10, diện tích 300m<sup>2</sup>, tờ bản đồ độc lập tại tổ 3, phường Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐST-DS ngày 26/7/2022 đến khi Tòa án có quyết định thay đổi, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/7/2024, Bị đơn bà Trần Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tấn T, chị Vũ Thị N, chị Trần Thị D, anh Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Minh H kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng của các ông bà là hợp pháp hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 12/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố G đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu kháng nghị, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông sau khi phân tích các tình tiết, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông và kháng cáo của bà H, anh T, chị N, chị D, anh T2, ông H thực hiện trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung, đánh giá chứng cứ đã đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố G; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]. Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của bà H, anh T, chị N, chị D, anh T2, ông H trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố G trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

#### **[2]. Xét nội dung giải quyết và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:**

**[2.1]. Tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:** Thừa đất số B8-10 tọa lạc tại tổ 3, phường Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Tài S, bà Đinh Thị Ngọc B. Ngày 22/5/2018, ông S, bà B ủy quyền cho ông C thực hiện một số nội dung liên quan đến thửa đất này. Ngày 02/7/2019, ông C tiếp tục ủy quyền lại thửa đất này cho bà H. Ngày 04/12/2019, ông S chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông C; thông báo việc chấm dứt ủy quyền cho bà H, bà H cho rằng không nhận được thông báo. Ngày 03/3/2020, bà H chuyển nhượng thửa đất này cho anh T. Sau đó anh T chuyển nhượng đất cho chị D ngày 12/5/2020; chị D tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H ngày 20/4/2022. Hiện tại thửa đất B8-10 đang đứng tên ông H.

[2.2]. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của người nhận chuyển nhượng xuất phát từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật. Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy, diện tích đất các bên chuyển nhượng có nguồn gốc của nguyên đơn đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XXX ngày 23/12/2008, thửa đất số B8-10, tờ bản đồ độc lập tại tổ 3, phường Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông. Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên xuất phát từ hợp đồng ủy quyền

giữa nguyên đơn với ông C đã được công chứng vào ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N và hợp đồng ủy quyền lại giữa ông C với bà H vào ngày 02 tháng 7 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T. Như vậy, để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ hay không thì trước tiên phải xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng ủy quyền và hợp đồng ủy quyền lại có đúng quy định pháp luật hay không? Đây là vấn đề then chốt của vụ án, khi chưa xem xét, đánh giá chứng cứ này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa đảm bảo căn cứ vững chắc.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huệ là người nhận quyền sử dụng đất sau cùng xác định quá trình giải quyết vụ án ông đã có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật. Mặt khác, hiện tại diện tích thửa đất có nguồn gốc của nguyên đơn đã chuyển quyền và sang tên cho ông Huệ và ông Huệ là người đang quản lý, sử dụng đất nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng là mặc nhiên có yêu cầu người nhận chuyển nhượng đất sau cùng phải hoàn trả lại đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót, chưa giải quyết vụ án toàn diện, khách quan ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.4]. Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị hủy nên Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Trần Thị H, anh Phạm Tấn T, chị Vũ Thị N, chị Trần Thị D, anh Trịnh Văn T2 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Ông Nguyễn Minh H không đóng tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

[5]. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐST-DS ngày 26/7/2022 đến khi Tòa án có quyết định thay đổi, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.



*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H, anh Phạm Tấn T, chị Vũ Thị N, chị Trần Thị D, anh Trịnh Văn T2, ông Nguyễn Minh H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố G, hủy bản án dân sự số 79/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Trần Thị H, anh Phạm Tấn T, chị Vũ Thị N mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 007213 ngày 24/7/2024; trả lại cho chị Trần Thị D, anh Trịnh Văn T2 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007210 ngày 22/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐST-DS ngày 26/7/2022 đến khi Tòa án có quyết định thay đổi, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

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

### **Nơi nhận:**

- TAND CC tp.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân tp Gia Nghĩa;
- CC Thi hành án dân sự tp G;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Anh Ứng**