

Bản án số: 131/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 3 - 2026.

V/v: “Hủy hợp đồng ủy quyền; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**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: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang
Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Bỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 626/2025/DS-PT ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc “Hủy hợp đồng ủy quyền, Tranh chấp quyền sử dụng đất, Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2026/QĐ-PT, ngày 13/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Xuân V, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Số A Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số B T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Chu Anh D, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt;

- Ông Lê Trần Quốc B, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn G, xã H, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Thôn G, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

- Bà Hồ Trần Kim C, sinh năm 1979 – Có mặt.

- Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1972 – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã D, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Thôn L, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T là: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số D L, phường E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

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

- Văn phòng C1; Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hằng N1; Địa chỉ: Số B Y, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số B Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh khu vực Buôn M - (Tên cũ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B).

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn M - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh khu vực Buôn M - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số C T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ

Địa chỉ: Số D N, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số D N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh khu vực Buôn Ma T1 - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (Tên cũ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B).

Địa chỉ: Số C T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Địa chỉ cũ: Số C T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) – Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Ngọc H trình bày:

Trong quá trình làm ăn do cần tiền nên ngày 10/11/2020 ông Trịnh Xuân V gặp ông Chu Anh D là người chuyên cho vay tiền. Để được vay tiền ông D đề nghị ông V phải có tài sản để thế chấp, nên ông V đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) cho ông D xem, kiểm tra thông

tin. Sau khi kiểm tra xong ông D đồng ý cho ông V vay số tiền là 50.000.000 đồng. Sau đó, ngày 12/11/2020 ông D yêu cầu ông V mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đến phòng C2 để làm hợp đồng ủy quyền cho ông D sử dụng thửa đất trên để đảm bảo cho khoản vay. Hai bên làm Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền Trịnh Xuân V, bên được ủy quyền Chu Anh D có nội dung: Ông Trịnh Xuân V ủy quyền cho ông D được toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp, vay vốn ... đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó ông V đi TP . làm việc, đến ngày 19/11/2020 ông D đã chuyển khoản cho ông V số tiền 50.0000.000 đồng. Từ ngày 19/11/2020 đến ngày 10/12/2020 ông V chuyển trả lại tiền vay cho ông D đủ số tiền vay 50.0000.000 đồng (gồm tiền gốc vay, lãi). Sau khi thanh toán đủ tiền vay ông V chưa lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 đã thế chấp cho ông D do thời điểm đó dịch bệnh diễn ra phức tạp không đi lại được. Đến ngày 15/12/2020 ông V liên hệ với ông D để vay số tiền 100.000.000 đồng, sau đó ông D chuyển khoản cho ông V số tiền 75.000.000 đồng và đưa tiền mặt 25.000.000 đồng. Đến ngày 09/02/2021 ông V chuyển khoản 85.000.000 đồng và tiền mặt 15.000.000 đồng trả nợ cho ông D. Như vậy, cả hai khoản vay trên ông V đã thanh toán đủ cho ông D, nên ông D trả lại cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 cho ông V nhưng hai bên không tiến hành hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 12/11/2020.

Đến ngày 09/3/2021 ông V tiếp tục vay tiền của ông D và vẫn như lần trước ông D yêu cầu ông V thế chấp đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 cho ông D, không phải viết giấy tờ đối với khoản vay mà để chuyển khoản, cụ thể ông Chu Anh D đã chuyển tiền bằng tài khoản cho ông Trịnh Xuân V (số tài khoản 7997988 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á) là 5 lần với tổng số tiền 420.000.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Lần 1: Ngày 09/3/2021 số tiền 150.000.000đ, nội dung giao dịch: VY MUON 200 TRIEU NGAY 9 3 2021. Số tiền 50.000.000đ, nội dung giao dịch: ANH DUY CHUYEN;

+ Lần 2: Ngày 11/3/2021 số tiền 100.000.000đ, nội dung giao dịch: A DUY CHO VY MUON THEM 100 TRIEU NGAY 11 3 2021;

+ Lần 3: Ngày 07/9/2021 số tiền 50.000.000đ, nội dung giao dịch: VY MUON THEM 385 TRIEU EM NHE;

+ Lần 4: Ngày 23/10/2021 số tiền 15.000.000đ, nội dung giao dịch: CHU ANH DUY CHUYEN TIEN TOI TRINH XUAN VY – 7997988;

+ Lần 5: Ngày 21/02/2022 chuyển 55.000.000đ, nội dung giao dịch: CHU ANH DUY CHUYEN TIEN TOI TRINH XUAN VY – 7997988.

Về lãi suất của khoản vay là 3000 đồng/ngày/1 triệu, tổng cộng ông D cho ông V vay số tiền 420.000.000 đồng. Do làm ăn thua lỗ mà tiền lãi quá lớn nên ông V chưa có tiền trả, nên đã liên hệ với ông D để xin gia hạn thêm thời gian trả nợ gốc, lãi và ông D đã đồng ý.

Thời gian sau ông V có tiền nên liên hệ với ông D để trả nợ thì phát hiện ông D đã tự ý mang tài sản của ông V là thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 của ông V để chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Ông V gặp ông D để hỏi thì ông D cho rằng không nhận được bất kỳ số tiền trả nợ nào và ông V không có khả năng trả nợ nên ông chuyển nhượng đất cho người khác là đúng. Như vậy, ông D có tình lấy tài sản của ông V, vì việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 12/11/2020 đối với thửa đất trên giữa ông V và ông D chỉ để hợp thức hóa, làm tin cho việc vay tiền, đã thỏa thuận sau khi ông V trả tiền vay thì hợp đồng ủy quyền sẽ chấm dứt hiệu lực nhưng ông D lại dùng Hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trần Quốc B là trái với thỏa thuận của hai bên và quy định của pháp luật, gây thiệt hại lớn cho ông V.

Sau đó, ông B thực hiện thủ tục đăng ký biến động được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021. Đến ngày 08/4/2022 ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà C và ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T và bà C làm thủ tục và được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383, số vào sổ cấp GCN CS-17394 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/4/2022 mang tên ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C, đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Qua tìm hiểu thì ông V được biết giữa ông D, ông B, bà C có quen biết nhau từ trước, họ câu kết thông đồng với nhau để chiếm đoạt lô đất của ông V. Bà C nhiều lần đề nghị ông V ký vào Giấy thuê nhà, vì để giữ lô đất trên nên ông V đã ký vào Giấy thuê nhà. Hiện nay bà C dựa vào Giấy thuê nhà này khởi kiện ông V để buộc trả lại nhà đất trên. Vì nhẹ dạ cả tin ông V vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền cho ông D, tài sản này giá trị

hơn 3 tỷ đồng, tuy nhiên chỉ vì khoản nợ 420.000.000 đồng mà họ đã lấy tài sản của ông Trịnh Xuân V.

- Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc ông Trịnh Xuân V phải trả lại cho ông Chu Anh D số tiền 420.000.000 đồng; Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 181383, số vào sổ cấp GCN CS-17394 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/4/2022 cho ông Trịnh Xuân V; Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với các yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Nay ông Trịnh Xuân V chỉ yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Trịnh Xuân V với bên được ủy quyền ông Chu Anh D, được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức

T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn trình bày:

2.1. Tại lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Trần Quốc B trình bày:

Tôi có quan hệ bạn bè với ông Chu Anh D, ông D có nhờ tôi đứng tên một mảnh đất, tôi không nắm rõ thông tin mảnh đất đó. Tuy nhiên, vì mối quan hệ bạn bè nên tôi đã tin tưởng và giúp đỡ (thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì). Sau đó, ông D dẫn tôi lên công chứng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V (ông Chu Anh D là người đại diện cho bên chuyển nhượng ký hợp đồng), bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD (do ông Chu Anh D là người đại diện cho bên chuyển nhượng theo Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền Trịnh Xuân V, bên được ủy quyền Chu Anh D được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD). Tôi làm thủ tục, thay đổi nội dung: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B được chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận ngày 29/3/2021.

Sau đó, ông D lại nhờ tôi chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác cụ thể như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

Tất cả các thỏa thuận giữa tôi và ông D thì đều thỏa thuận bằng miệng không làm giấy tờ gì. Đối với việc chuyển nhượng như trên thì tôi được ông D nhờ đứng tên

và ký các thủ tục chuyển nhượng về thủ tục giấy tờ. Đối với thỏa thuận mua bán chuyển nhượng, giao tiền, giao đất và các thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng thì tôi không biết, không tham gia gì, tôi chỉ đến văn phòng C1 ký các giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng dùm ông D, sau đó các thủ tục nộp hồ sơ chuyển nhượng, đăng ký biến động ... thì tôi không biết và không tham gia mà do ông D làm. Đối với việc chuyển nhượng đất, nhận tiền, bàn giao đất giữa các bên trong các giấy tờ nêu trên hoặc ai khác thì do ông Duy thực H1. Còn tôi không biết, không tham gia gì, tôi cũng không biết thửa đất do ông D nhờ tôi đứng tên và chuyển nhượng ở đâu. Tôi không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông D hay từ một người nào khác. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà C thì ông D và công chứng đưa ký hợp đồng chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng bà C và ông T có mặt hay không thì tôi không biết, cũng chưa gặp mặt ông T, bà C lần nào. Giữa tôi, ông D, bà C và ông T không giao cho nhau số tiền nào, không giao giấy tờ gì và tôi không biết thửa đất ông D nhờ đứng tên là của ai và địa chỉ nhà đất, đặc điểm như thế nào. Tôi không có nhận bất cứ khoản tiền nào của bà C, ông T và không có bàn giao nhà, đất cho ông T và bà C. Lý do vì ông D chỉ nhờ ông đứng tên làm các thủ tục giúp ông D về mặt giấy tờ tại Văn phòng công chứng, còn cụ thể việc chuyển nhượng, mua bán như thế nào thì ông không tham gia, không biết gì.

- Nay nguyên đơn khởi kiện thì ý kiến của tôi như sau: Tôi nhận thấy việc tôi đứng tên giùm cho ông D và chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là không đúng thực tế, mục đích nội dung của hợp đồng không đúng, tôi không biết thửa đất chuyển nhượng ở đâu, không nhận bất cứ khoản tiền nào và không có bàn giao nhà, đất cho cho ai. Trên thực tế không có việc chuyển nhượng đất, việc tôi làm là không đúng quy định của pháp luật. Nên nguyện vọng của tôi là đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Xuân V. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

2.2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T là ông Lê Thành N trình bày:

Tôi thống nhất và đồng ý với ý kiến của bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đã trình bày tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung cụ thể như sau:

Bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T có quen biết ông Lê Trần Quốc B qua việc nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Trần Quốc B; Bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T có quen biết ông Trịnh Xuân V qua việc cho ông Trịnh Xuân V thuê nhà của bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T; Còn ông Chu Anh D không có quen biết gì. Vào ngày 08/4/2022 bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Trần Quốc B đối với quyền sử dụng đất và nhà trên đất cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 có diện tích khoảng 50m². Với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.400.000.000 đồng, lý do ghi giá trên hợp đồng thấp hơn so với giá thực tế để giảm tiền thuế thu nhập cá nhân, khi giao tiền thì giao trực tiếp cho ông Lê Trần Quốc B bằng tiền mặt không có làm giấy tờ giao nhận tiền, tài liệu chứng cứ gì.

Bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đã giao đủ tiền cho ông Lê Trần Quốc B và ông Lê Trần Quốc B đã giao đủ diện tích nhà + đất đã chuyển nhượng cho bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T vào ngày 08/4/2022 (không có làm giấy tờ giao nhận tiền, tài liệu chứng cứ gì) và bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đã quản lý nhưng không vào ở căn nhà đất trên mà đóng cửa. Đến ngày 13/4/2022 bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T cho ông Trịnh Xuân V thuê căn nhà đất trên với thời gian thuê là 02 tháng, với số tiền 3.000.000 đồng/tháng, có làm hợp đồng thuê nhà. Sau đó gia hạn bằng miệng không làm hợp đồng đến 13/12/2023 với số tiền 5.000.000 đồng/tháng, sau đó ông Trịnh Xuân V thuê cho đến nay.

Về giấy tờ nhà đất bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đã làm thủ tục chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383, số vào sổ cấp GCN: CS-17394 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/4/2022 mang tên ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk, diện tích 116,3m².

Nay nguyên đơn khởi kiện thì ý kiến của bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T như sau: Bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Vì bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T là người quản lý hợp pháp nhà đất trên, ông Trịnh Xuân V chỉ là người thuê nhà của bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T. Còn việc giao dịch, hợp đồng giữa ông Trịnh Xuân V, ông Chu Anh D, ông Lê Trần Quốc B như thế nào thì bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T không biết không có liên quan gì.

Ngoài ra tôi không còn yêu cầu, ý kiến gì khác.

- Đối với bị đơn ông Chu Anh D đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng ông Chu Anh D vắng mặt không tham gia tố tụng.

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

3.1. Văn phòng C1 - Người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Hằng N1 trình bày:

Ngày 12/11/2020 ông Trịnh Xuân V và ông Chu Anh D đến Văn phòng C1 yêu cầu Văn phòng công chứng hợp đồng ủy quyền, theo đó ông Trịnh Xuân V là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, vào sổ số CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020, thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 261; tờ bản đồ số 7; Địa chỉ thửa đất: Phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 116,3m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Đồng ý ủy quyền cho ông Chu Anh D được thay mặt mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, trong đó có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi kiểm tra hồ sơ liên quan, Văn phòng C1 đã soạn thảo Hợp đồng ủy quyền cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng ủy quyền. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng ủy quyền và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng C1, Văn phòng C1 đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Sau đó, vào ngày 22/3/2021 ông Chu Anh D và ông Lê Trần Quốc B mang theo hợp đồng ủy quyền nêu trên và các giấy tờ liên quan đến Văn phòng C1 để yêu cầu Văn phòng công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trịnh Xuân V nêu trên cho ông Lê Trần Quốc B. Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán ... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng C1 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng C1, Văn phòng C1 đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Đến ngày 08/4/2022, ông Lê Trần Quốc B và ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C có đến Văn phòng C1 để yêu cầu Văn phòng công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất nói trên. Trong đó ông Lê Trần Quốc B là bên chuyển nhượng, còn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C là bên nhận chuyển nhượng. Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng chuyển nhượng, điều khoản về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán ... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng C1 đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng C1, Văn phòng C1 đã trả toàn bộ hồ sơ cho các bên theo quy định.

Nay ông Trịnh Xuân V khởi kiện ông Chu Anh D, ông Lê Trần Quốc B, bà Hồ Trần Kim C để yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Trịnh Xuân V và ông Chu Anh D; tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng C1 không đồng ý vì như đã trình bày ở trên, Văn phòng C1 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng trên theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

3.2. Chi nhánh khu vực Buôn M - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, người đại diện ông Nguyễn Văn M trình bày:

1. Ngày 23/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 cho ông Trịnh Xuân V.

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B được Văn phòng C1 chứng nhận số 004076 quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2021 (ông Trịnh Xuân V đã ủy quyền cho ông Chu Anh D theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 chứng nhận số 16337 quyền số 11-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2020). Ngày 29/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biên động chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B.

2. Ngày 12/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 cho ông Trịnh Xuân V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B.

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C được Văn phòng C1 chứng nhận số 08582 quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022. Ngày 21/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383 cho ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C.

Quan điểm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về yêu cầu của người khởi kiện: Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B ngày 29/3/2021 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383 ngày 21/4/2022 cho ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của ông Trịnh Xuân V.

3.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ - Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn M trình bày:

1. Ngày 23/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 cho ông Trịnh Xuân V.

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B được Văn phòng C1 chứng nhận số 004076 quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2021 (ông Trịnh Xuân V đã ủy quyền cho ông Chu Anh D theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 chứng nhận số 16337 quyền số 11-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2020). Ngày 29/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B.

2. Ngày 12/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 cho ông Trịnh Xuân V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B.

Hồ sơ nộp kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C được Văn phòng C1 chứng nhận số 08582 quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2022. Ngày 21/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383 cho ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C.

Quan điểm Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ về yêu cầu của người khởi kiện: Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B ngày 29/3/2021 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383 ngày 21/4/2022 cho ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Trần Kim C là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột căn cứ hồ sơ vụ việc để xem xét, bác nội dung yêu cầu của ông Trịnh Xuân V.

4. Người làm chứng ông Trịnh Xuân V1 trình bày:

Tôi là cha ruột của ông Trịnh Xuân V, đối với quan hệ làm ăn giao dịch giữa ông V với ông Chu Anh D, ông Lê Trần Quốc B, bà Hồ Trần Kim C, ông Nguyễn Đức T giữa họ làm như thế nào thì tôi không biết không liên quan. Việc các bên tranh chấp tôi không có yêu cầu gì.

Về nguồn gốc căn nhà, đất tại địa chỉ 1 Đ, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ thửa đất phường T TP . mà các bên tranh chấp thì có nguồn gốc của bố mẹ tôi Trịnh Xuân G và Nguyễn Thị Xuân T2 cho tôi và vợ Phạm Thị Minh T3 (đã chết năm 2004) vào ngày 28/5/2009. Sau đó đến tháng 02/2020 tôi làm thủ tục tặng cho cháu Trịnh Xuân V và hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật, giao nhà đất cho cháu V sử dụng từ tháng 02/2020. Vì do cháu V đi làm thường xuyên nên tôi đến nhà trông coi từ đó đến nay không thấy có ai đến ở hay đến thuê căn nhà trên của cháu V, đồng thời cũng không thấy ai hỏi mua bán căn nhà trên của cháu V. Ngoài ra tôi không biết gì khác, tôi không có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2025/DSST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng: Điều 5, các khoản 3, 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Các Điều 116, 122, 124, 131, 133, 407, 423, 427 Bộ luật Dân sự;
- Các Điều 13, 17, 105, 106, 166, 168 Luật Đất đai;
- Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Xuân V.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Trịnh Xuân V với bên được ủy quyền ông Chu Anh D được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/03/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục thay đổi, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Xuân V, về việc: Buộc ông Trịnh Xuân V phải trả lại cho ông Chu Anh D số tiền 420.000.000

đồng; Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383, số vào sổ cấp GCN CS-17394 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/4/2022 cho ông Trịnh Xuân V; Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với các yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 10 năm 2025 ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C nộp đơn kháng cáo, với nội dung là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C là không có căn cứ để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T và bà C, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số:151/2025/DSST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C là trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C, thì thấy:

[2.1]. Giữa ông Trịnh Xuân V và ông Chu Anh D có việc vay mượn tiền của nhau nhiều lần, cụ thể: Đối với các lần vay với số tiền 50.0000.000 đồng và 100.000.000 đồng thì ông V đã trả cho ông D. Đến ngày 09/3/2021, ông V tiếp tục vay tiền của ông D và ông D đã chuyển tiền bằng tài khoản cho ông V là 5 lần với tổng số tiền 420.000.000 đồng là phù hợp với bản sao kê tài khoản tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á - Chi nhánh Đ - Phòng G1. Để đảm bảo cho việc vay mượn tiền này ông V phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 của ông V đến phòng công chứng để làm hợp đồng ủy quyền cho ông D sử dụng thửa đất của ông V để đảm bảo cho khoản vay. Hai bên đã làm Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền Trịnh Xuân V, bên được ủy quyền Chu Anh D có nội dung: Ông V ủy quyền cho ông D được toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp, vay vốn đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Do hợp đồng ủy quyền chỉ là cơ sở đảm bảo để ông D cho ông V vay tiền chứ không phải mục đích ủy quyền để cho ông D được toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp, vay vốn ... Đến nay ông V vẫn chưa thanh toán số tiền 420.000.000 đồng cho ông D, nên yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Trần Quốc B, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021 thì: Giả chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt thì ông B xác định là ông Chu Anh D nhờ ông đứng tên thửa đất nên ông đến văn phòng C1 làm hợp đồng chuyển nhượng, trong đó ông D là người ký bên chuyển nhượng, ông là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông và ông D không có việc giao nhận tiền nào, không giao giấy tờ gì và ông không biết thửa đất ông D nhờ ông đứng tên là

của ai, địa chỉ nhà đất, đặc điểm như thế nào, không có tiến hành việc giao nhận đất trên thực địa. Mặt khác, trên thửa đất chuyển nhượng còn có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 45,5m² nhưng không được các bên thỏa thuận giải quyết cụ thể như thế nào, sau khi thực hiện xong các thủ tục thì ông B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021, việc chuyển nhượng và được chỉnh lý biên động thì ông V không được biết, ông V vẫn đang là người quản lý, sử dụng diện tích nhà đất của mình.

Như vậy, việc chuyển nhượng trên thực tế không có thanh toán tiền, giả chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng thực tế, mục đích nội dung của hợp đồng không đúng, không giao nhận nhà đất trên thực địa, không tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Ông Trịnh Xuân V không được biết tài sản của mình đã được chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B và ông Trịnh Xuân V vẫn đang là người quản lý, sử dụng diện tích nhà đất của mình. Đồng thời, sau khi thực hiện chuyển nhượng ông Chu Anh D không thông báo cho ông Trịnh Xuân V biết về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền, cụ thể là việc ông D đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền để thay mặt ông V thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V cho ông B, không giao cho ông V những tài sản và lợi ích thu được trong khi thực hiện công việc được ủy quyền. Như vậy, ông Chu Anh D đã vi phạm nghĩa vụ và quyền của mình theo cam kết tại điều 4 của Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Trịnh Xuân V với bên được ủy quyền ông Chu Anh D, được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Trịnh Xuân V, bên được ủy quyền ông Chu Anh D được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Do hủy hợp đồng ủy quyền nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

[2.2]. Do hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Trịnh Xuân V và ông Chu Anh D và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Chu Anh D và ông Lê Trần Quốc B bị vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, sổ vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[2.3]. Ông T và bà C cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm ông bà có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không được Tòa án giải quyết thì thấy: Quá trình tham gia tố tụng, tại các biên bản làm việc với bà C, ông T (BL 165, 69, 247, 248), Biên bản về việc không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao - nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được (BL 263-266) và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C là ông Lê Thành N có mặt nhưng không thể hiện nội dung có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc ông Trịnh Xuân V thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện là quyền tự định đoạt của các đương sự. Mặt khác người ký bán hộ là ông Lê Trần Quốc B không nhận tiền người mua là ông T, bà C, ông bà cũng không cung cấp được chứng cứ đã giao tiền nên cần tách ra khi có chứng cứ và có yêu cầu là phù hợp, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C là không có căn cứ để chấp nhận, mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2025/DSST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.
- Áp dụng: Điều 5, các khoản 3, 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự,
- Các Điều 116, 122, 124, 131, 133, 407, 423, 427 Bộ luật Dân sự,
- Các Điều 13, 17, 105, 106, 166, 168 Luật Đất đai; Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Xuân V.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Trịnh Xuân V với bên được ủy quyền ông Chu Anh D được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/11/2020, số công chứng 16337, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/03/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, số vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC- SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục thay đổi, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Xuân V, về việc: Buộc ông Trịnh Xuân V phải trả lại cho ông Chu Anh D số tiền 420.000.000 đồng; Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 181383, số vào sổ cấp GCN CS-17394 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/4/2022 cho ông Trịnh Xuân V; Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đối với các yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Xuân V, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Trần Quốc B đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số CV 747892, sổ vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 22/3/2021, số công chứng 004076, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu và yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Lê Trần Quốc B với bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Trần Kim C và ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 7, diện tích 116,3m², địa chỉ đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 747892, sổ vào sổ cấp CS-19483 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2020 mang tên ông Trịnh Xuân V; Nội dung thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Lê Trần Quốc B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 29/3/2021; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 08/4/2022, số công chứng 08582, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về tiền chi phí đo đạc địa chính thửa đất; xem xét thẩm định, tại chỗ; định giá tài sản; thu thập tài liệu, chứng cứ:

- Ông Chu Anh D, ông Lê Trần Quốc B, bà Hồ Trần Kim C, ông Nguyễn Đức T mỗi người phải chịu số tiền 1.984.000 đồng/người (Bao gồm tiền chi phí: Đo đạc địa chính thửa đất là 3.236.000 đồng; xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; định giá tài sản là 2.000.000 đồng; thu thập tài liệu chứng cứ là 1.200.000 đồng).

- Ông Trịnh Xuân V được nhận lại 7.936.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp sau khi cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thu được của ông Chu Anh D, ông Lê Trần Quốc B, bà Hồ Trần Kim C, ông Nguyễn Đức T.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Chu Anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.
- Ông Lê Trần Quốc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.
- Bà Hồ Trần Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.
- Ông Nguyễn Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.
- Hoàn trả cho ông Trịnh Xuân V số tiền 11.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Bà H' Ngìn ÊBan nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0010037 ngày 13/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nguyễn Đức T và bà Hồ Trần Kim C đã nộp theo biên lai số 0002702 ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng (Viện phúc thẩm 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk,
- TAND Khu vực 1 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đường sự;
- Lưu.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết