

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3- ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 158/2025/DS-ST

Ngày 02 tháng 10 năm 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và giải quyết hậu
quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Quyết Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Nga và bà Nguyễn Ngọc Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 313/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 313/2025/TB-TA ngày 22 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Đình H, sinh năm 1964;

Nơi cư trú: Khu dân cư mới (gần cây xăng N1), ấp S, xã B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ cũ: Khu dân cư mới (gần cây xăng N1), ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người được ủy quyền là ông Trương Phú Đ, sinh năm 1999;

Nơi đăng ký thường trú: Tổ A, khu phố F, phường L, tỉnh Đồng Nai. (Địa chỉ cũ: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: 214 N, ấp C, xã T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Hoàng Hữu Đ1, sinh năm 1978 và bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Số B, thôn T, ấp A, xã B, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: Số B, thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai).

(Ông Trương Phú Đ, bà Trần Thị Thu N có mặt; ông Hoàng Hữu Đ1 xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Phú Đ trình bày:

Ngày 03/04/2020 ông Lưu Đình H có nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 375m² thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 87, địa chỉ xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 783096 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 13/02/2020 cho ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N. Hình thức chuyển nhượng diện tích đất được các bên thống nhất thỏa thuận thực hiện bằng: Hợp đồng ủy quyền ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) và ngày 13/04/2020, bà N viết bản cam kết về việc chuyển nhượng diện tích 375m² tại thửa đất nêu trên và thể hiện đã nhận số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) của ông H. Mục đích ký cam kết này là để xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc bà N đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng. Sau khi giao tiền nhưng ông H chưa nhận bàn giao đất, vì: có 2 lần bà N ra chỉ ranh thì lại chỉ ở 2 vị trí khác nhau, nên nhùng nhằng kéo dài từ 2020 đến 10/2024.

Như vậy, trong giao dịch nêu trên có hành vi vi phạm pháp luật là Hợp đồng ủy quyền là giả tạo, che giấu giao dịch chuyển nhượng đất do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên:

Tuyên hợp đồng ủy quyền ký ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

Tuyên bản cam kết ký ngày 13/04/2020 do bà Trần Thị Thu N viết về việc chuyển nhượng 375 m² tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 87 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

Ông Lưu Đình H yêu cầu bà Trần Thị Thu N, ông Hoàng Hữu Đ1 hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố bà N đã có đơn rút yêu cầu phản tố thì nguyên đơn không có ý kiến gì.

Đối với số tiền mua đất của ông H đây là tài sản riêng của ông, không liên quan đến ai nên ông đề nghị Tòa án không đưa thêm ai tham gia tố tụng trong vụ án này.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N trình bày:

Ông Lưu Đình H do nhu cầu cần mua đất nên đã liên hệ vợ chồng ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N để mua diện tích đất khoảng 375m² thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 87, địa chỉ xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 783096 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 13/02/2020 cho ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N. Diện tích đất ông H mua nêu trên chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H đề nghị ông Đ1, bà N làm thủ tục hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng ủy quyền cho ông H diện tích đất này. Ông Đ1, bà N và ông H đã đến Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) để làm hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) công chứng số 5584, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2020. Sau khi ký hợp đồng này, ông Đ1, bà H đã bàn giao diện tích đất nêu trên và căn nhà trên đất cho ông H. Tài liệu chứng minh việc bàn giao ông Đ1, bà N đưa cho ông H lưu giữ, ông, bà không còn lưu giữ bản nào nên không cung cấp cho Tòa án được.

Ông, bà sau khi nhận bàn giao đất trên có nhận của ông H số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Ngày 13/4/2020 ông H có yêu cầu bà N viết “bản cam kết ngày 13/4/2020” với nội dung: “bà Trần Thị Thu N bán cho anh Lưu Đình H 375 m² đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Bà Nguyệt cam kết đất này ổn định, nếu có tranh chấp xảy ra bà xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật” bà N có ký tên ghi họ tên vào văn bản này. Mục đích bà N viết bản cam kết này là do ông H yêu cầu để xác nhận là có việc chuyển nhượng đất và bà N, ông Đ1 nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông H là 1.100.000.000 đồng. Từ khi giao đất đến nay ông H đã quản lý, sử dụng đất và nhà trên đất. Ông H đã thuê người tháo dỡ mái tôn, cửa sắt, cửa sổ của căn nhà trên đất, việc tháo dỡ có người làm chứng là ông H1 biết, Tòa án đã lấy lời khai của ông H1.

Nay ông H khởi kiện, ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Vì việc mua bán chuyển nhượng đã xong từ lâu, ông H sử dụng, quản lý đất từ đó đến nay không có ý kiến gì, lời trình bày của ông H là không có căn cứ. Ông, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nay bà N xin rút toàn bộ yêu cầu này.

Về chi phí tạm ứng thẩm định giá tài sản bà N tạm ứng để thẩm định giá tài sản nay do bà rút yêu cầu phản tố nên bà tự nguyện chịu chi phí này.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc Tòa án xác định tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết

và các thủ tục tố tụng mà Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn bà N, ông Đ1 đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ông Đ1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ1 là đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng ủy quyền ký ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu. Tuyên bản cam kết ký ngày 13/04/2020 do bà Trần Thị Thu N viết về việc chuyển nhượng 375 m² tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 87 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thu N, ông Hoàng Hữu Đ1 hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) cho ông Lưu Đình H.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà N.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện thì ông Lưu Đình H yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc ông Đ1, bà N phải trả lại số tiền mà ông Đ1, bà N đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó quan hệ pháp luật của vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu”. Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng nằm trên địa bàn xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai) giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm c khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.2. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Ông Hoàng Hữu Đ1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ1.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

2.1. “Hợp đồng ủy quyền ký ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C,

huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai)” và “Bản cam kết ký ngày 13/04/2020” do bà Trần Thị Thu N viết có nội dung về việc chuyển nhượng cho ông H diện tích 375 m² tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) với giá trị 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Ông H, ông Đ1, bà N đều thừa nhận nội dung thỏa thuận trong hai văn này, qua đó thể hiện việc ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 375 m² tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) cho ông Lưu Đình H là có thật. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện mà các đương sự không phải chứng minh.

2.2. Văn phòng C1 là Văn phòng tiếp nhận hồ sơ công chứng của Văn phòng C2 (Được đổi tên từ Văn phòng C), tỉnh Đồng Nai có văn bản trình bày ý kiến đối với hợp đồng ủy quyền ký ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) nội dung sau: "Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ của Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chuyển giao, ngày 03/04/2020 Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai có thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 5584, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 03/04/2020. Hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng xác định các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng này, công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo Hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo Hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng này. Cam đoan chịu trách nhiệm về nội dung và các giấy tờ có liên quan. Các trình tự, thủ tục để thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật". Qua đó thể hiện về hình thức hợp đồng ủy quyền ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

2.3. Theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 và Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì diện tích đất tối thiểu để được tách thửa đối với thửa đất số 447 tờ bản đồ số 87 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) phải từ 1.000m² trở lên. Nhưng diện tích đất ông Đ1, bà N chuyển nhượng cho ông H chỉ có 375 m² là chưa đủ diện tích tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.4. Ông H, ông Đ1, bà N đều biết rõ việc chuyển nhượng diện tích 375 m² đất thuộc một phần thửa đất số 447 tờ bản đồ số 87 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) không đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng này bằng cách ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu

Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Qua đó thể hiện Hợp đồng ủy quyền này nhằm che dấu cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó căn cứ quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) bị vô hiệu.

2.5. Đối với “bản cam kết ngày 13/4/2020” do bà Trần Thị Thu N lập thể hiện nội dung bà Trần Thị Thu N bán cho anh Lưu Đình H 375 m² đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai với giá tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng), bà N có ký tên ghi họ tên vào văn bản này. Ông H, bà N đề thừa nhận mục đích ký văn bản này để xác nhận lại việc bà N, ông Đ1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 375 m² thuộc một phần thửa đất số 447 tờ bản đồ số 87 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) và bà N, ông Đ1 đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng của ông H chứ thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác. Đồng thời hình thức của bản cam kết này cũng chưa phù hợp với hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, yêu cầu của ông H tuyên bố “bản cam kết ngày 13/4/2020” là vô hiệu do trái pháp luật có cơ sở chấp nhận.

2.6. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Đ1, bà N đều thừa nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) của ông H. Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*”. Do hợp đồng bị vô hiệu nên căn cứ quy định trên thì ông Đ1, bà N có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) cho ông H là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đình H về việc tuyên hợp đồng ủy ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, được công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu và tuyên “bản cam kết ngày 13/4/2020” do bà Trần Thị Thu N lập về việc chuyển nhượng diện tích đất 375 m² thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 87 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu. Buộc ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đã nhận là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) cho ông Lưu Đình H. Nghĩa vụ liên đới của ông Đ1, bà N là bằng nhau.

2.7. Ông H chỉ yêu cầu trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Tòa án không xem xét giải quyết về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2.8. Trước khi mở phiên tòa, bà N rút yêu cầu phản tố về việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu, việc rút yêu cầu này của bà N hoàn toàn tự

nguyên, không bị ép buộc nên căn cứ Điều 217, Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà N.

2.9. Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên buộc bà N, ông Đ1 phải hoàn trả cho ông H tiền tạm ứng chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 884.560đ (tám trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm sáu mươi đồng).

Bà Nguyệt tự nguyện chịu chi phí tố tụng về việc thẩm định giá tài sản số tiền tạm ứng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

2.10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông H về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận nên ông Đ1, bà N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do yêu cầu của ông H về việc tuyên hợp đồng ủy quyền sử dụng đất vô hiệu được chấp nhận nên ông Đ1, bà N phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Đ1, bà N phải trả lại cho ông H số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) nên ông, bà phải chịu thêm án phí có giá ngạch là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng).

Như vậy tổng cộng ông Đ1, bà N phải chịu án phí là 45.600.000đ (bốn mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu số 0025130 ngày 03/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Ông Đ1, bà N còn phải nộp thêm số tiền 31.600.000đ (ba mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ông Lưu Đình H thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 119, 122, 123, 124, 131, 357, 468, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc gia 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 ông Lưu Đình H về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu” đối với ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N.

1.1. Tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 03/4/2020 giữa ông Hoàng Hữu Đ1 và bà Trần Thị Thu N với ông Lưu Đình H, được công chứng số 5584 tại Văn phòng C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

1.2. Tuyên “bản cam kết ngày 13/4/2020” do bà Trần Thị Thu N lập về việc chuyển nhượng diện tích đất 375 m² thuộc một phần thửa đất số 447, tờ bản đồ số 87 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

1.3. Buộc ông Hoàng Hữu Đ1, bà Trần Thị Thu N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đã nhận là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) cho ông Lưu Đình H. Nghĩa vụ liên đới của ông Đ1, bà N là bằng nhau.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Thu N về việc giải quyết bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu đối với ông Lưu Đình H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đ1, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.600.000đ (bốn mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu số 0025130 ngày 03/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Ông Đ1, bà N còn phải nộp thêm số tiền 31.600.000đ (ba mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ông Lưu Đình H thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí.

4. Ông H, bà N quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Đ1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VP, hồ sơ;

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

Phan Quyết Tâm