TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9-ĐỒNG NAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2026/DS-ST
Ngày: 06/01/2026
"V/v: *Tranh chấp hợp đồng CNển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9-ĐỒNG Nai

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Được

Ông Đỗ Văn Kha

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9-Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9-Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huê - Kiểm sát viên.

Ngày 24 và ngày 26 tháng 12 năm 2025 và ngày 06 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 9-Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 407/2024/TLST-DS ngày 05/12/2024 về "tranh chấp hợp đồng cNển nhượng quyền sử dung đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXX-ST ngày 26/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐST-DS ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Trần Thanh T, sinh năm 2002; Địa chỉ khu phố N, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai.

Uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thiên K , sinh năm 1984

Địa chỉ: khu phố Phú Mỹ, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

- Bị đơn: ông Bùi Viết H, sinh năm 1963; Địa chỉ: khu phố M, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt không có lý do).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Thanh N, sinh năm 1984; Địa chỉ: khu phố M, phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt không có lý do).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B (xin vắng mặt)

Địa chỉ: phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965 (vắng mặt không có lý do).

4. Ông Bùi Viết C, sinh năm 1992 (vắng mặt không có lý do).

5. Ông Bùi T S, sinh năm 1994 (vắng mặt không có lý do).

6.Ông Viết H, sinh năm 2000 (Vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ: khu phố H, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thiên Kim trình bày:

Ông Trần Thanh T có nhu cầu mua đất để ở nên qua sự giới thiệu của bà Mai Thị Tuyết Ngọc, ông T biết ông Vũ Thanh N đang kêu bán đất. Sau khi gặp ông N thì ông N nói là ông N được ông Bùi Viết H uỷ quyền toàn quyền bán đất cho ông H. Ông T cũng đã đến xem đất và gặp ông H cùng gia đình ông H tại nhà, ông H nói đã uỷ quyền toàn quyền cho ông N nên ông T tin tưởng và chốt giá cNền nhượng là 1.000.000.000đồng.

Ngày 14/10/2022, ông Trần Thanh T và ông Vũ Thanh N đã ký kết Hợp đồng CNền nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng, tỉnh Bình Phước số công chứng 000581, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD để nhận cNền nhượng thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp bốn tọa lạc tại Ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00, có diện tích 1.485 m^2 đất LN theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành S 64024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00233 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 08/05/2001.

Sau khi ông T và ông N ký kết hợp đồng cNền nhượng QSDĐ, ông T đã thanh toán đủ tiền cho ông N là 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng*). Ông T đã nhận bàn giao nhà nhưng ông N xin được thuê lại với thời gian 03 (tháng) để gia đình có thời gian tìm chỗ ở mới.

Do thiếu vốn làm ăn nên ông T có ý định thế chấp tài sản nhận cNền nhượng cho ngân hàng và cũng nghe gia đình nói trốn thuế sẽ bị phạt. Vì vậy ông T đã trao đổi với ông N đề nghị hủy hợp đồng cNền nhượng QSDĐ cũ để ký lại Hợp đồng cNền nhượng QSDĐ mới đúng với giá cNền nhượng, ông N và ông H đồng ý. Do đó, ngày 27/11/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng, ông T và ông N ký lại Hợp đồng cNền nhượng QSĐĐ số công chứng 001161 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vài ngày sau, ông T nộp hồ sơ lên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước để thực hiện việc cNền quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và được cán bộ tiếp nhận thông báo phải cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ do Giấy chứng nhận đã cũ nên phải tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất.

Nhưng khi cán bộ tài nguyên xuống thẩm định thì ông H cùng gia đình ông H không hợp tác, cho nên đến nay ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T có gặp ông N đề nghị nếu việc mua bán không thành thì phải trả lại cho ông T số tiền cNền nhượng là 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng)* và giá trị chênh lệch thửa đất. Ông N đồng ý và nói sẽ bàn bạc lại với ông H vì đã đưa hết tiền cho ông H rồi và ông N hứa sẽ sớm trả lại tiền nhưng đến nay ông T vẫn chưa nhận được tiền.

Vì vậy nay ông T khởi kiện yêu cầu: Công nhận Hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất số 001161 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 27/11/2023 có hiệu lực pháp luật, đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Buộc ông Bùi Viết H trả lại cho ông T toàn bộ

diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận QSDĐ số S 64024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00233 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 08/05/2001 cho ông Bùi viết H.

Trong trường hợp không thể thực hiện việc cNển nhượng, ông T đề nghị ông N và ông H liên đới trả lại cho ông T toàn bộ tiền cNển nhượng là 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng)* và giá trị chênh lệch của tài sản bao gồm QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Hãng định giá và Kiểm toán Châu Á thì giá trị đất: 2.087.910.000 đồng và giá trị nhà là 120.800.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Viết H có ý kiến tại Bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2024: Ông H và ông N chỉ quan hệ bình thường, ông H có vay tiền của ông N là 300.000.000 đồng vào ngày 26/9/2023, thời hạn vay là 03 năm. Ông H có làm hợp đồng uỷ quyền cho ông N thửa đất có diện tích 2.352 m^2, việc uỷ quyền có ra công chứng theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng thực số 000385 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2023 để làm tin cho số tiền ông H vay của ông N, việc ông N cNển nhượng đất cho ông T thì ông H không biết nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông H không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:* ông Vũ Thanh N, bà Nguyễn Thị L, anh Bùi Viết C, anh Bùi T S và Bùi Viết H vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết.

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng có ý kiến: Vào ngày 26/9/2023, ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N N có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng, ông H yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền toàn quyền bao gồm quyền sử dụng, quyền định đoạt, cNển nhượng, tặng cho, thế chấp, cNển mục đích,.... đối thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, có diện tích 1.485 m^2 đất LN tọa lạc tại ấp 6, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành S 64024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00233 QSDĐ do Ủy ban nhận dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 08/05/2001 cho ông N. Thời hạn ủy quyền là 01 (năm) và không có thù lao. Các bên đã xuất trình bản chính các giấy tờ sau:

+ Giấy tờ tùy thân của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền;
+ Giấy chứng nhận và Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi kiểm tra giấy tờ tùy thân, giấy tờ về quyền sở hữu sử dụng tài sản, nhận thấy đất có nguồn gốc do nhận thừa kế và tặng cho con là ông Bùi Viết H, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết đọc và biết viết, hồ sơ cung cấp đã đầy đủ và hợp lệ theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Đồng thời, tại thời điểm công chứng người sử dụng đất và tài sản giao dịch không bị ngăn chặn bởi văn bản, quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền nên tiến hành soạn dự tH hợp đồng. Các bên đã đọc lại và đồng ý với toàn bộ nội dung dự tH. Công chứng viên cũng giải thích cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Sau đó các

bên ký vào từng trang, trang cuối ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Do đó, Hợp đồng ủy quyền số 000385 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 26/09/2023 là đúng quy định pháp luật và tuân thủ Luật Công chứng năm 2014.

Sau đó, ngày 27/11/2023, ông Vũ Thanh N đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng yêu cầu công chứng Hợp đồng cNền nhượng toàn bộ quyền sử dụng đối với thửa đất theo giấy chứng nhận nêu trên cho ông Trần Thanh T với giá cNền nhượng là 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng)*. Các bên xuất trình bản chính các giấy tờ sau:

+ Giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao dịch;

+ Hợp đồng ủy quyền số 000385 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/09/2023 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận;

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành S 64024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00233 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 08/05/2001.

Sau khi kiểm tra tính hợp lệ và đầy đủ của các giấy tờ, công chứng viên hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Thanh N và ông Trần Thanh T theo đúng quy định của pháp luật. Nhận thấy các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết đọc biết viết và tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền còn hiệu lực pháp luật, bên cNền nhượng và tài sản tham gia giao dịch không bị ngăn chặn bởi văn bản, quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền, do đó Công chứng viên đã tiến hành soan tH văn bản công chứng, giải thích cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung của hợp đồng, đồng ý ký tên và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Việc giao nhận tiền do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Vì vậy Hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001161 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 27/11/2023 là hợp pháp và thực hiện theo quy định của Luật công chứng 2014.

Tại phiên toà:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có ý kiến: Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Công nhận Hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất số 001161, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 27/11/2023 là hợp pháp; buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Buộc ông Bùi Viết H giao trả toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 64024. Trường hợp không thể thực hiện việc cNền nhượng, yêu cầu ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N liên đới hoàn trả số tiền cNền nhượng 1.000.000.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch tài sản theo Chứng thư thẩm định giá.

Ông T tự nguyện trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 64024 do UBND thị xã Đồng Xoài (nay là phường Đồng Xoài), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/5/2001 cho hộ ông Bùi Viết H cho ông Bùi Viết H khi ông H và ông N đã trả xong tiền cho ông T.

Bị đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà L, anh C, anh S, anh H không tham gia làm việc, không có ý kiến phản hồi trong suốt quá trình tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9-Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 131, Điều 143, Điều 212, Điều 407, Điều 408, Điều 562 Bộ Luật dân sự; Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, tuyên bố Hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất số 001161 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 27/11/2023 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N phải liên đới trả cho ông T số tiền cNền nhượng đất mà ông T đã trả cho ông N là 1.000.000.000 đồng (ông H 500.000.000 đồng; ông N 500.000.000 đồng).

Buộc ông N và ông H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 761.537.000 đồng (ông H tương ứng số tiền 217.582.000 đồng; ông N tương ứng số tiền là 543.955.000 đồng).

Tổng số tiền ông H và ông N phải liên đới trả cho ông T là 1.761.537.000đồng (ông H tương ứng số tiền 717.582.000 đồng, ông N tương ứng số tiền là 1.043.955.000 đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh T về việc giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 64024 do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài (nay là phường Đồng Xoài), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/5/2001 cho hộ ông Bùi Viết H cho ông Bùi Viết H khi ông H và N đã trả xong tiền cho ông T.

Chi phí thẩm định, định giá, áp phí dân sự sơ thẩm đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Thanh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Bùi Viết H có nơi cư trú tại khu phố Tân Thành 6, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Về việc vắng mặt các đương sự: Bị đơn ông Bùi Viết H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh N, bà Nguyễn Thị L, anh Bùi Viết C, anh Bùi Viết S mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra ý kiến chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

Quyền sử dụng đất ông T và ông H tranh chấp thuộc thửa số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 1.485 m² đất LN, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 64024 do UBND thị xã Đồng Xoài, nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/5/2001 cho hộ ông Bùi Viết H. Đất có nguồn gốc do ông H nhận thừa kế từ mẹ ruột là bà Lê Thị Hiếu vào năm 2001 theo Biên bản họp gia đình về việc thừa kế ngày 28/3/2001 có nội dung bà Lê Thị Hiếu là mẹ ông H cho ông H toàn quyền sử dụng thừa kế. Sau khi nhận thừa kế từ vào Hiếu, ông H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại Giấy chứng nhận QSDĐ số S 864024 UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Bùi Viết H (hộ khẩu gia đình ngày 06/9/1994 thể hiện hộ ông Bùi Viết H gồm có ông Bùi Viết H là chủ hộ; vợ là bà Nguyễn Thị L, các con gồm có Bùi Viết C, sinh năm: 1993; Bùi Viết S, sinh năm: 1994). Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H và các thành viên trong hộ không ai có ý kiến gì về thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Quá trình sử dụng thì ông H, bà L thế chấp Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay tiền tại Ngân hàng. Theo hồ sơ vay do bà Nguyễn Thị L đại diện thì có kèm theo hợp đồng ủy quyền ký ngày 04/4/2019, số công chứng 4297 quyển số 1 TP/CC-SCG/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước, thể hiện ông Bùi Viết H, Bùi Viết C, Bùi Viết S ủy quyền cho bà L toàn quyền định đoạt, quản lý, sử dụng thửa đất này trong thời hạn 10 năm. Ông H cũng đã lập hợp đồng ủy quyền cho bà L, được công chứng ngày 28/3/2017 đối với thửa đất này. Ngày 25/9/2023 thì ông H, bà L đã trả tiền vay cho Ngân hàng và lấy sổ về, ngoài ra trên đất có 01 căn nhà xây dựng cấp 4 xây dựng năm 2007 hiện nay do ông H, bà L đang quản lý, sử dụng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của hộ gia đình ông Bùi Viết H, thuộc quyền sử dụng và định đoạt của các thành viên hộ gia đình theo quy định pháp luật về đất đai.

Xét về Hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023: Ngày 26/9/2023, ông Bùi Viết H lập Hợp đồng ủy quyền số 000385 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Vũ Thanh N, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận, với nội dung ủy quyền bao gồm quyền cNền nhượng, tặng cho, thế chấp, ký kết và hủy bỏ các hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình ông H, nhưng chỉ có cá nhân ông H ký ủy quyền, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện sự đồng ý của các

thành viên còn lại trong hộ gia đình theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: việc ông H đơn phương ủy quyền định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất của hộ gia đình khi không được sự đồng ý của các thành viên còn lại là trái quy định pháp luật, dẫn đến hậu quả pháp lý về hiệu lực của các giao dịch phát sinh sau đó.

Xét Hợp đồng cNển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001161 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 27/11/2023: ông Vũ Thanh N với tư cách là người được ủy quyền đã ký Hợp đồng cNển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T. Hợp đồng được công chứng hợp pháp về hình thức. Khi ký hợp đồng, các bên thỏa thuận việc thuê lại căn nhà trong thời hạn 03 tháng do trên đất có nhà ở, ông N đứng tên ký hợp đồng thuê nhà với ông T với tư cách đại diện ủy quyền và ông T đã giao đủ số tiền cho ông N nhận là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Tuy nhiên, do việc ủy quyền không hợp pháp đối với phần quyền sử dụng đất của các thành viên hộ gia đình còn lại, nên ông N không có đầy đủ quyền đại diện để cNển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi thực hiện thủ tục đo đạc để đăng ký sang tên, ông Bùi Viết H và bà L không đồng ý giao đất và không thực hiện các thủ tục tiếp theo, dẫn đến tranh chấp phát sinh.

Hội đồng xét xử nhận thấy: quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực cNển nhượng đối với phần quyền của ông H, trong khi phần quyền của các thành viên hộ gia đình còn lại không ký cNển nhượng. Do diện tích đất 1.485 m² là đất nông nghiệp, diện tích theo phần của từng thành viên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, đồng thời hiện trạng căn nhà nằm giữa thửa đất nên không thể phân chia quyền sử dụng đất theo phần bằng hiện vật.

Vì vậy, căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự, xác định Hợp đồng cNển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được, thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu.

Do hợp đồng cNển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Ông Nguyễn Thanh T đã giao cho ông Vũ Thanh N số tiền cNển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Xét thấy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu như sau:

Đối với lời khai của ông Bùi Viết H cho rằng ngày 26/9/2023 ông chỉ vay của ông Vũ Thanh N số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 03 năm và việc lập Hợp đồng ủy quyền cùng ngày chỉ nhằm làm tin cho khoản vay, không biết việc ông N cNển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Lời trình bày này không được ông H cung cấp chứng cứ chứng minh, không xuất trình được hợp đồng vay tiền, giấy nhận tiền, chứng từ giao nhận tiền hoặc bất kỳ tài liệu nào thể hiện mục đích vay và giới hạn phạm vi ủy quyền. Trong khi đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023 được lập hợp pháp về hình thức, được công chứng, có nội dung rõ ràng, phạm vi ủy quyền toàn quyền cNển nhượng, thế chấp và định đoạt quyền sử dụng đất, không có điều khoản nào thể hiện việc ủy quyền chỉ nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ vay tiền. Mặt khác, ông H là người đứng tên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, biết rõ quyền sử dụng đất là tài sản chung, biết rõ việc lập ủy quyền có thể dẫn đến việc cNển nhượng nhưng vẫn tự nguyện ký kết, không có biện pháp hạn chế, không thông báo cho các thành viên hộ gia đình và không yêu cầu hủy bỏ, chấm dứt hoặc thu hồi ủy quyền trước thời điểm xảy ra giao dịch cNển nhượng.

Đặc biệt, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm rõ nội dung vay tiền, mục đích lập ủy quyền và mối quan hệ giữa các bên, ông N đã nhận đủ tiền cNển nhượng là 1.000.000.000đồng theo nội dung uỷ quyền của ông H uỷ quyền cho ông N (toàn quyền) và ông T cho rằng có đến nhà xem đất và được ông nói đã uỷ toàn quyền cho ông N, nên ông T mới tin tưởng giao số tiền 1.000.000.000đồng cho ông N. Trong quá trình giải quyết ông H cố tình không đến Tòa án để đối chất, không cung cấp chứng cứ, không phản bác bằng lập luận cụ thể đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hành vi này được xem là từ bỏ quyền chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai cho rằng Hợp đồng ủy quyền chỉ nhằm làm tin cho khoản vay, xác định ông H có lỗi nghiêm trọng trong việc xác lập giao dịch, trực tiếp tạo điều kiện để quyền sử dụng đất của hộ gia đình bị định đoạt không đúng quy định pháp luật, dẫn đến việc hợp đồng cNển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và phát sinh thiệt hại cho người thứ ba là ông T.

Đối với ông Vũ Thanh N, ông N là người nhận ủy quyền, trực tiếp ký hợp đồng cNển nhượng và nhận đủ 1.000.000.000 đồng từ ông T, nhưng không kiểm tra đầy đủ tư cách chủ thể, không yêu cầu sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình, căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền do chỉ một mình ông H ký để định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất của hộ gia đình là vượt quá phạm vi đại diện, vi phạm Điều 143 và Điều 562 Bộ luật Dân sự. Sau khi phát sinh tranh chấp, ông N không giao đất, không phối hợp sang tên và Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, ông N không đến Tòa án làm việc, không cung cấp chứng cứ, không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thể hiện thái độ không thiện chí, không hợp tác trong việc làm rõ sự thật khách quan của vụ án, thể hiện lỗi chính, lỗi trực tiếp.

Như vậy, việc ông H uỷ quyền cho ông N được toàn quyền trong đó có quyền cNển nhượng thửa đất và khi ông T đến xem đất thì ông H cũng tạo niềm tin cho ông T là nói rõ đã uỷ quyền toàn bộ cho ông N. Khi không thực hiện được hợp đồng cNển nhượng ông T có yêu cầu buộc ông H và ông N liên đới trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại nhưng ông H và ông N không đến Toà án để đối chất, thể hiện thái độ không thiện chí, cần buộc ông H và ông N phải liên đới hoàn trả cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, nghĩa vụ liên đới của ông H và ông N là bằng nhau.

Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Hãng định giá và Kiểm toán Châu Á, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là 2.087.910.000 đồng. Giá cNển nhượng theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, do đó giá trị chênh lệch là 1.087.910.000 đồng. Do hợp đồng chỉ thể hiện giá trị đất, không thể hiện giá trị căn nhà. Nên xác định giá trị chênh lệch đất là 1.087.910.000 đồng. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi. Hội đồng xét

xử xác định: Ông H và ông N có lỗi chính khi xác lập giao dịch không đảm bảo điều kiện pháp lý; Ông T cũng có lỗi một phần khi nhận cNền nhượng đất đang do hộ gia đình quản lý nhưng không kiểm tra đầy đủ tình trạng pháp lý. Do đó có căn cứ xác định tỷ lệ lỗi: ông T lỗi 30% tương đương 326.373.000 đồng; ông H và ông N lỗi 70%, trong 70% lỗi này thì ông N có lỗi nhiều hơn nên phải chịu lỗi 50% và ông H là lỗi 20%, tức là ông N và ông H phải chịu liên đới bồi thường số tiền 761.537.000 đồng, trong đó ông N phải chịu số tiền là 543.955.000 đồng và ông H phải chịu số tiền là 217.582.000 đồng.

Tổng số tiền ông H và ông N phải liên đới trả cho ông T là 1.761.537.000 đồng (ông H tương ứng số tiền 717.582.000 đồng, ông N tương ứng số tiền là 1.043.955.000 đồng).

Tại phiên toà ông Nguyễn Thanh T tự nguyện giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 64024 do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài (nay là phường Đồng Xoài), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/5/2001 cho hộ ông Bùi Viết H cho ông Bùi Viết H, sau khi ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo bản án này. Đây là sự tự nguyện của ông T, cần ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 9- Đồng Nai có cơ sở nên được chấp nhận.

[7] Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Về án phí: ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N phải hoàn trả tiền cNền nhượng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Thanh T theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, nên ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N là những người có nghĩa vụ thanh toán tiền, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Xét thấy trong vụ án này, mặc dù nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường được xác định là nghĩa vụ liên đới, nhưng bản án đã xác định rõ phần nghĩa vụ cụ thể của từng người; do đó, căn cứ Điều 26, Điều 27 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần nghĩa vụ tài sản mà mình phải thực hiện, ông Bùi Viết H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 717.582.000 đồng là 32.703.280 đồng; ông Vũ Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 1.043.955.000 đồng là 43.318.650 đồng.

Ông Nguyễn Thanh T do không phải là người có nghĩa vụ thanh toán và không phải chịu hậu quả tài sản của giao dịch dân sự vô hiệu, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N phải liên đới chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Do nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T đã nộp tạm ứng và thanh toán toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, nên buộc ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh T số tiền chi phí tố tụng đã nộp, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 131, Điều 143, Điều 212, Điều 407, Điều 408, Điều 562 Bộ Luật dân sự; Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 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. Về nội dung tranh chấp: Tuyên bố Hợp đồng cNền nhượng quyền sử dụng đất số 001161 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đăng chứng nhận ngày 27/11/2023 giữa ông Trần Thanh T và ông Vũ Thanh N là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Thanh T: Buộc ông Bùi Viết H và ông Vũ Thanh N phải liên đới trả cho ông Trần Thanh T số tiền cNền nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), (Nghĩa vụ liên đới của ông H và ông N là bằng nhau, mỗi người 500.000.000 đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 761.537.000 đồng (*Bảy trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng*) (Nghĩa vụ liên đới trong đó ông H tương ứng số tiền 217.582.000 đồng (*Hai trăm mười bảy triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn đồng*); ông N tương ứng số tiền là 543.955.000 đồng *(Năm trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng)*. Tổng số tiền ông H và ông N phải liên đới trả cho ông T là 1.761.537.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng*), trong đó ông H tương ứng số tiền 717.582.000 đồng (*Bảy trăm mười bảy triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn đồng*), ông N tương ứng số tiền là 1.043.955.000 đồng *(Một tỷ, không trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 64024 do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài (nay là phường Đồng Xoài), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/5/2001 cho ông Bùi Viết H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành các khoản nêu trên thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3.Về án phí: ông Bùi Viết H phải chịu án phí là 32.703.000 đồng (*Ba mươi hai triệu, bảy trăm lẻ ba nghìn*); ông Vũ Thanh N phải chịu án phí là 43.318.650 đồng (*Bốn mươi ba triệu, ba trăm mười tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng*).

Trả lại cho ông Trần Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0001604 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, nay là Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Về chi phí tố tụng: Ông H và ông N phải liên đới hoàn trả cho ông T các chi phí tố tụng gồm có: Tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000đ (*Một triệu đồng*); tiền thẩm định giá tài sản tranh chấp là 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*) (Nghĩa vụ liên đới của ông H và ông N là bằng nhau).

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9-Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thanh Nga