TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2022/DS-ST
Ngày: 12/9/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

2. Bà **Trần Thị Dung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 285/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 505/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Chung Thế Hoàng L**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số …, đường số …, KDC … - …, khu vực …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Trường G**, sinh năm 1993- Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2021.

Địa chỉ: Số …, …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Lưu Thanh P- Công ty TNHH MTV PQ – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

* *Bị đơn*: Ông **Phạm Công C**, sinh năm 1991.

HKTT: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: Số …, đường …, khu vực …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

1. Bà **Huỳnh Thị Ngọc D**, sinh năm 1995

HKTT: Số …, …, …, Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số …, …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Ngọc Thiên T,** sinh năm 1990

Địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

3. **Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L**

Địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Lê Nguyễn N,** sinh năm 1986 – Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022.

Địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

4. Bà **Phan Thị Mỹ L,** sinh năm 1987

Địa chỉ: Số …, ấp …, xã …, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

5. **Văn phòng Công chứng Trần Ngọc C**

Địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Nguyễn Hoàng K- Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2021. *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: ấp …, xã …, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ông **Nguyễn Phúc N**

Địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trường G trình bày và yêu cầu: Vào ngày 31 tháng 5 năm 2019 bà L cần tiền để kinh doanh nên bà L có vay của bà Huỳnh Thị Ngọc D số tiền là 800.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay trên bà L có thế chấp cho bà D một căn nhà số …, đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bằng hình thức ủy quyền quản lý sử dụng tài sản, lãi suất 5% /tháng. Theo thỏa thuận thì trả lãi hàng tháng và khi bà L trả xong số tiền nêu trên thì bà D

có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản nêu trên cho bà L.

Trong quá trình vay bà L nghiêm túc nghĩa vụ trả lãi cho bà D, tuy nhiên đến ngày 12 tháng 8 năm 2019 chưa đến hạn trả nợ thì bà Huỳnh Thị Ngọc D cầm cố căn nhà nêu trên cho ông Phạm Công C bằng hình thức chuyển nhượng. Sau khi phát hiện việc chuyển nhượng thì bà D có dẫn bà L gặp ông C, khi đó ông C đề nghị bà L trả 500.000.000 đồng thay cho bà D thì ông C trả lại nhà và đất nêu trên cho bà L (thể hiện tại Văn bản cam kết ngày 14 tháng 8 năm 2019). Tuy nhiên, sau khi chuyển xong 500.000.000 đồng thì ông C không trả lại nhà mà còn tiến hành thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông C.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019 ông C đến nhà bà L và cho người dọn tài sản của bà L ra sân, đồng thời dùng dây xích khóa cửa nhà bà L lại. Sự việc trên bà L có trình báo chính quyền địa phương nhưng bị từ chối giải quyết với lý do đây là tranh chấp dân sự. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019, số công chứng 3523, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa người chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký kết với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Công C, số công chứng 3563, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 03/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L, số công chứng 2831, quyển số 01/2020/TP/CC-SCCHĐGD ngày 30/9/2020 tại VPCC Trần Ngọc C, đồng thời yêu cầu bà Phan Thị Mỹ L phải rời khỏi căn nhà số …, đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

+ Buộc ông Phạm Công C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã chiếm của bà Chung Hoàng Thế L, nhà đất tọa lạc số: …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, thửa số 480, tờ bản đồ 33, diện tích đất 156,7m^2, loại đất: đất ở đô thị. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT459052 (CS10509) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/12/2019;

+ Buộc ông Phạm Công C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản cho

nguyên đơn với giá trị khoảng 667.000.000 đồng.

**** Bị đơn ông Phạm Công C trình bày:***

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông Phạm Công C, ông không đồng ý: Việc bà D có vay tiền của bà L nên mới ký hợp đồng ủy quyền cho bà D đối với căn nhà …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ ông không biết và cũng không liên quan đến ông. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông thì bà D hoàn toàn đủ tư cách theo quy định pháp luật. Hợp đồng được ký đúng theo trình tự pháp luật quy định, ông đã thực hiện thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà này. Ngày 30/9/2020 ông đã chuyển nhượng cho bên thứ ba là bà Phan Thị Mỹ L, ông đã bàn giao nhà và hiện bà L đã dọn vào ở. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

- Đối với việc giao nhận tiền theo bản cam kết ngày 14/8/2019 thì bà L có cam kết trả nợ thay cho ông Nguyễn Nhựt Thanh, ông không có liên quan gì đến bà L ngoài thỏa thuận nêu trên. Trong nội dung cam kết có thỏa thuận sau 10 ngày sẽ hoàn trả đủ số tiền đối với căn nhà hẻm 127. Đây là cam kết trả nợ của bà L trả nợ cho ông Thanh thỏa thuận này không liên quan đến căn nhà ông nhận chuyển nhượng của bà D tại …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Vì trên hợp đồng ký chuyển nhượng không liên quan đến ông Thanh.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L, đồng thời buộc ông C và bà Phan Thị Mỹ L có nghĩa vụ trả lại căn nhà cho bà Chung Thế Hoàng L của phía bị đơn ông không đồng ý vì khi chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mỹ L ông hoàn toàn đủ tư cách sử dụng, sở hữu tài sản và việc chuyển nhượng có công chứng đúng theo quy định pháp luật, hiện tại ông đã bàn giao nhà cho bà Phan Thị Mỹ L vào ở. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản 667.000.000 đồng ông không đồng ý vì: Căn nhà tại số …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ là tài sản của ông nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Ngọc D từ thời điểm 31/5/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà L và bà D dọn đồ đi nhưng phía bà L và bà D không dọn. Đến ngày 16/10/2019 khi chuẩn bị sửa chữa lại căn nhà ông có thông báo cho bà D và bà L một lần nữa để dọn đồ đạc trong nhà nhưng phía bà L và bà D vẫn không hợp tác. Ngày 08/02/2020 ông tiếp tục thông báo cho bà D và bà L dọn đồ đạc nhưng vẫn

cố tình tránh mặt. Sau đó ông và ông Vinh dọn toàn bộ đồ đạc đi và đã gửi ở nhà của ông Vinh ở địa chỉ …, đường …, khu đô thị …, khu vực …, phường …, , thành phố Cần Thơ nay yêu cầu bà L và bà D đến nhận về.

Ngoài ra ông yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng giữa ông và bà Phan Thị Mỹ L trên số tiền 820.000.000 đồng bà L chưa thanh toán cho ông (do theo thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục sang tiên mới giao số tiền này) theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày áp dụng biện pháp ngăn chặn là ngày 01/10/2020 đến khi Toà án giải quyết xong tạm tính đến ngày 28/6/2022 là 130.000.000 đồng.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Lê Cẩm L – ông Lê Nguyễn N trình bày:*** Đối với yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019, số công chứng 3523, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD và tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa người chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký kết với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Công C, số công chứng 3563, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 03/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L (gọi tắt là Văn Phòng công chứng) phía Văn Phòng công chứng có ý kiến như sau: Khi tiến hành công chứng các hợp đồng nêu trên phía Văn Phòng công chứng đã kiểm tra đầy đủ các giấy tờ liên quan, giải thích rõ quyền, lợi ích hợp pháp cũng như nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Việc công chứng hoàn toàn đúng quy định pháp luật, đúng theo trình tự thủ tục quy định tại các Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014. Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn Văn phòng công chứng không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Trần Ngọc C – ông Hồ Nguyễn Hoàng K trình bày:***

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L, số công chứng 2831, quyển số 01/2020/TP/CC-SCCHĐGD ngày 30/9/2020 tại VPCC Trần Ngọc C. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng thể hiện khi tiến hành công chứng hợp đồng nêu trên phía Văn Phòng công chứng đã kiểm tra đầy đủ các giấy tờ liên quan, giải thích rõ quyền, lợi ích hợp pháp cũng như nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Việc công chứng hoàn toàn đúng quy định pháp luật, đúng theo trình tự thủ tục quy định tại các Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014. Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn Văn phòng công chứng không có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết

theo quy định pháp luật.

**** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ L:*** Vào ngày 30/9/2020 bà có mua căn nhà tại địa chỉ số …, đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ của ông Phạm Công C với số tiền 1.850.000.000 đồng, đã thanh toán trước cho ông C 1.030.000.000 đồng, sau khi hoàn thành thủ tục sang tên sẽ thanh toán số tiền còn lại là 820.000.000 đồng. Hiện tại bà đã nhận bàn giao căn nhà và đã dọn vào ở, bà yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng với ông C và ở ổn định đối với căn nhà này.

**** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phúc N trình bày:*** Ông là người cho bà Phan Thị Mỹ L mượn tiền để thanh toán tiền chuyển nhượng nhà của ông C. Theo biên nhận giao tiền cho ông C là 1.330.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó có quyết định ngăn chặn của Tòa án nên ông C có trả lại cho ông 300.000.000 đồng. Ngoài ra ông không có liên quan gì khác.

Tại phiên tòa:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn nguyên yêu cầu khởi kiện:***

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019 do đây chỉ là là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà L với bà D. Vì vậy, phải vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Phạm Công C. Theo hợp đồng ký kết giữa bà D với ông C chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế giữa các bên là gần 02 tỷ đồng, như vậy các bên có hành vi gian dối trong việc kê khai giá nhằm mục đích trốn thuế. Đồng thời, đây cũng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà D với ông C thể hiện qua các Biên nhận ngày 23/5/2019, Biên nhận ngày 30/5/2019, Biên nhận ngày 03/6/2019, Biên nhận ngày 05/6/2019, Biên nhận ngày 17/6/2019, Biên nhận ngày 21/6/2019, Biên nhận ngày 26/6/2019, Biên nhận ngày 14/8/2019. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm những điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 4, khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6 Luật Quản lý thuế và Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông C phải trả lại nhà và đất cho bà Chung Thế Hoàng L do bà L là chủ sở hữu và sử dụng của nhà, đất này.

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L ngày 30/9/2020 cũng vô hiệu

do các bên có hành vi gian dối trong việc kê khai giá nhằm mục đích trốn thuế nên đã vi phạm những điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 4, khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6 Luật Quản lý thuế.

+ Đối với yêu cầu ông Phạm Công C bồi thường 667.000.000 đồng thiệt hại về tài sản cho nguyên đơn. Do ông C thừa nhận có dọn đồ trong nhà bà L ra ngoài nên yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là phù hợp. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Cơ quan điều tra khởi tố ông Phạm Công C về hành vi xâm phạm chỗ ở người khác.

+ Kiến nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra của bị đơn do bị đơn rút lại yêu cầu.

**** Bị đơn ông Phạm Công C trình bày ý kiến tranh luận:***

+ Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Phạm Công C ngày 03/6/2019 ông không đồng ý vì thời điểm chuyển nhượng cho ông bà D có đầy đủ tư cách pháp lý theo quy định pháp luật.

+ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L ngày 30/9/2020. Tại thời điểm chuyển nhượng ông và bà T có đầy đủ tư cách chủ sử dụng theo quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

+ Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 667.000.000 đồng ông không đồng ý vì ông đã có thông báo nhiều lần cho bà D, bà L trước khi dọn tài sản ra ngoài, mặc dù đã nhận được thông báo nhưng bà D, bà L vẫn không dọn tài sản để giao nhà. Việc bà D và bà L không dọn tài sản là do lỗi của bà D, bà L nếu có xảy ra thiệt hại thì bà D, bà L phải tự chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, ông đồng ý tự nguyện hỗ trợ bà D, bà L 20.000.000 đồng tiền chi phí di dời, vận chuyển và sửa chữa tài sản.

+ Rút lại yêu cầu phản tố bồi thường 130.000.000 đồng thiệt hại do phía nguyên đơn áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra.

**** Bà Phan Thị Mỹ L trình bày ý kiến tranh luận:*** Bà nhận chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất từ ông Phạm Công C có công chứng đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông C có đầy đủ tư cách pháp lý theo quy định, hiện tại bà cũng đã nhận bàn giao tài sản và ở gần 02 năm nay. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông C và cho bà được tiếp tục ở ổn định.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:**

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký

phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019 đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà D có nghĩa vụ trả cho bà L 2.489.674.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Phạm Công C.

+ Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L ngày 30/9/2020.

+ Không chấp nhận yêu cầu bồi thường 667.000.000 đồng thiệt hại về tài sản.

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố bồi thường 130.000.000 đồng thiệt hại của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của ông C hỗ trợ bà D, bà L 20.000.000 đồng tiền chi phí di dời, vận chuyển và sửa chữa tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D; Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Phạm Công C; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L; Buộc ông Phạm Công C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn đất tọa lạc số: …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; Buộc ông Phạm Công C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản cho nguyên đơn 667.000.000 đồng. Quan hệ pháp luật được xác

định là *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt thuộc các trường hợp đã có văn bản đề nghị xét xử vắng hoặc đã được tống đạt hợp lệ nhiều lần. Căn cứ theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Nhật Thanh, sinh năm 1992 - Địa chỉ: Số 40/2/9, đường Hòa Hảo, phường 5, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 21/7/2022 tại Công an Phường 5, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định: "*Tại địa bàn Phường 5 không có địa chỉ 40/2/9, Hòa Hảo cũng không có ai tên Nguyễn Nhật Thanh, sinh năm 1992. Theo số chứng minh nhân dân số 025142849 qua tra cứu số chứng minh này không mang tên Nguyễn Nhật Thanh*". Đồng thời, các đương sự cũng không xác định được người tên Nguyễn Nhật Thanh ký trong các văn bản thỏa thuận là ai? Đang sinh sống làm việc ở đâu để Tòa án triệu tập tham gia tố tụng và người ký tên trong các văn bản thỏa thuận ghi tên Nguyễn Nhật Thanh thực chất là một người có họ tên khác không thể xác định nên Tòa án loại bỏ tư cách tố tụng của Nguyễn Nhật Thanh trong vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019, số công chứng 3523, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD;

Xét theo Văn bản cam kết ngày 14/8/2019 giữa bà Chung Thế Hoàng L với bà Huỳnh Thị Ngọc D, được chứng thực chữ ký tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L, số chứng thực 64, quyển số 01/2019-SCT/CK, ĐC (***BL 55, 56***) và Giấy cam kết của bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 14/8/2019 (viết phía sau văn bản cam kết) đã thể hiện bà L có vay của bà D số tiền 1.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ thì bà L có thế chấp phần quyền sử dụng đất diện tích 235,7m^2, thửa số 859, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền lại (đảm bảo cho số tiền vay 200.000.000 đồng). Đồng thời tại biên nhận ngày 31/5/2019 bà Chung Thế

Hoàng L có thế chấp phần đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để đảm bảo cho số tiền vay 800.000.000 đồng.

Như vậy, việc bà Huỳnh Thị Ngọc D nhận ủy quyền của bà Chung Thế Hoàng L theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2019 về việc toàn quyền quyết định phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ là đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Do đó, Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Thế Hoàng L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L (Số công chứng 3523, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD) bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa người chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký kết với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Công C, số công chứng 3563, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 03/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L.

Ngày 03/6/20219 trong phạm vi được ủy quyền thì bà D có thỏa thuận với ông Phạm Công C đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm L để ký Hợp đồng chuyển QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất để chuyển nhượng phần nhà đất tọa lạc tại đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (bút lục 48-49. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Thế Hoàng L và bà Huỳnh Thị Ngọc D bị vô hiệu, tuy nhiên tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Hợp đồng ủy quyền lại cho bà D vẫn còn hiệu lực pháp luật và bà D được toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến phần đất nêu trên, vì vậy có đủ cơ sở cho rằng ông C là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự này. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu"*. Đồng thời căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai; theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai thì việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong việc

chuyển nhượng và đã giao nhận xong tiền, ông C đã tiến hành đăng ký và ngày 24/02/2020 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 193184, số vào sổ cấp: CS 10726. Như vậy việc chuyển nhượng giữa bà D và ông C đã có hiệu lực pháp luật, ông C nhận chuyển nhượng tài sản trên đã tuân thủ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập sang tên ông C nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa đại diện của bà Chung Thế Hoàng L là bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Phạm Công C không bị vô hiệu. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Phía nguyên đơn cho rằng bà Chung Thế Hoàng L đã trả nợ cho ông C thay cho bà D để nhận lại nhà thể hiện tại Biên nhận ngày 14/8/2019 vì vậy việc ông C tiếp tục tiến hành thủ tục đăng ký sang tên là không đúng. Xét thấy tại các Biên nhận ngày 05/6/2019 và ngày 21/6/2019 thể hiện nội dung ông Nguyễn Nhựt Thanh và bà Huỳnh Thị Ngọc D có nhận tiền của ông C, đến Biên nhận ngày 14/8/2019 thể hiện nội dung không thể hiện rõ như phía nguyên đơn trình bày mà chỉ là nội dung bà L trả nợ thay cho ông Thanh.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận thực tế không có ông Nguyễn Nhựt Thanh mà ông Thanh chính là ông Trương Hoài Nhân. Xét thấy nguyên đơn chỉ trình bày nhưng không có chứng cứ chứng minh, do đó lời trình bày của nguyên đơn là chưa có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L, số công chứng 2831, quyển số 01/2020/TP/CC-SCCHĐGD ngày 30/9/2020 tại VPCC Trần Ngọc C, đồng thời yêu cầu bà Phan Thị Mỹ L phải rời khỏi căn nhà số 127/44N, đường Thái Thị Nhạn.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định địa chỉ thửa đất và nhà theo giấy chứng nhận là số …, đường …. Bị đơn và bà Phan Thị Mỹ L thống nhất xác định địa chỉ căn nhà đang tranh chấp có địa chỉ là …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Xét tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mỹ L thì ông C và bà T đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm công chứng thì toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số …, đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông C, bà T đã được Sở

Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số số CU 193184, số vào sổ cấp: CS 10726 ngày 24/02/2020 không tranh chấp với bất kỳ ai và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu buộc ông Phạm Công C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn đất tọa lạc số: ..., đường ..., khu vực ..., phường ..., quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cho bà Chung Thế Hoàng L và buộc ông Phạm Công C có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản cho nguyên đơn số tiền 667.000.000 đồng.

Do yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận nên yêu cầu ông Phạm Công C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn đất tọa lạc số: …, đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cho bà Chung Thế Hoàng L cũng không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản cho nguyên đơn số tiền 667.000.000 đồng.

Căn cứ Công văn số 303/CV-ĐA ngày 09/5/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á do các tài sản phía nguyên đơn yêu cầu bồi thường nhưng không cung cấp đầy đủ đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản như: Nước sản xuất; Năm đưa vào sử dụng; Hợp đồng mua bán (nếu có); Hóa đơn chứng từ chưa đầy đủ; Catalogue (nếu có); Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật; Giấy chứng nhận, số kiểm tra an toàn kỹ thuật. Vì vậy không có cơ sở để tiến hành thẩm định các tài sản trên, do đó không xác định được giá trị để làm cơ sở bồi thường.

Hơn nữa, theo trình bày của bị đơn ông Phạm Công C, từ thời điểm nhận chuyển nhượng tài sản bị đơn đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà L và bà D dọn đồ đi nhưng phía bà L và bà D không dọn. Tại phiên tòa phía nguyên đơn cũng thừa nhận phía bị đơn có thông báo cho nguyên đến đến dọn đi sản về nhưng phía nguyên đơn không đồng ý do nhà này là của nguyên đơn. Xét thấy, trước khi dọn toàn bộ ra khỏi nhà phía bị đơn đã nhiều lần thông báo cho nguyên đơn đến dọn, mặc dù đã nhận được thông báo nhưng phía nguyên đơn vẫn không có động thái phản hồi. Vì vậy, có cơ sở xác định có một phần lỗi của nguyên đơn và hiện các tài sản đang bảo quản tại nhà của ông Vinh ở địa chỉ …, đường …, khu đô thị …, khu

vực …, phường …, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là chưa có cơ sở, phía nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ với bị đơn để nhận lại toàn bộ tài sản.

Đối với sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời, sửa chữa tài sản 20.000.000 đồng cho bà L, bà D của bị đơn. Xét thấy sự tự nguyện hỗ trợ của bị đơn là phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Đối với vấn đề trốn thuế và kiến nghị khởi tố vụ án phía nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà tại đường …cho bà D và bà Phan Thị Mỹ L mức giá trong hợp đồng thấp hơn mức giá thỏa thuận bên ngoài là vi phạm pháp luật. Xét thấy, tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký mức giá theo thỏa thuận trong hợp đồng của các bên là phù hợp với quy định pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền ra thông báo thu thuế theo quy định. Trong trường hợp có cơ sở xác định có việc trốn thuế thì cơ quan thuế có quyền truy thu đối với khoản tiền chênh lệch so với mức giá nhà nước quy định. Do đó, không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch.

Đối với yêu cầu khởi tố vụ án hình sự Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn co trình bày đã yêu cầu cơ quan chức năng khởi tố vụ án nhưng không được giải quyết do đây chỉ là những giao dịch dân sự không có yếu tố hình sự. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn chưa có cơ sở xem xét.

[3.6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu.

Căn cứ khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, do Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Thế Hoàng L và bà Huỳnh Thị Ngọc D bị vô hiệu thì các hợp đồng vay tài sản sẽ có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, đối chiếu với khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*". Như vậy, trong trường hợp này cần buộc bên gây thiệt hại trả lại giá trị cho bên có thiệt hại thực tế. Hợp đồng ủy quyền lại giữa bà Chung Thế Hoàng L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019 bị vô hiệu xuất phát từ hợp đồng vay tiền giữa ông giữa bà D với bà L. Vì vậy, xác định người bị thiệt hại và việc hoàn trả giá trị phải được thực hiện cho bà Chung Thế Hoàng L.

Bên cạnh đó, tại Tờ cam kết ngày 14/8/2019 của bà Huỳnh Thị Ngọc D thể hiện nội dung như sau: "*Tôi tên: Huỳnh Thị Ngọc D sẽ hoàn trả trước ngày 23/8/2019 (02 tài sản). ...2) thửa đất tọa lạc tại đường ..., phường ..., quận Bình*

Thủy, thành phố Cần Thơ (thửa đất số 480, tờ bản đồ số 33) theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số G 825529 số vào sổ GCN CS 07522 cấp ngày 17/01/2017 bởi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, chỉnh lý sau cùng ngày 14/5/2019. Tôi sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu không hoàn trả". Như vậy, đáng lẽ sau khi bà L thanh toán hết nợ vay thì bà D phải có nghĩa vụ trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo đúng cam kết. Việc bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C mới là nguyên nhân gây thiệt hại cho bà L. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà Huỳnh Thị Ngọc D là người có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Chung Thế Hoàng L.

Xét thấy, mặc dù bà Chung Thế Hoàng L không có yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D bồi thường thiệt hại nhưng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà L có yêu cầu bồi thường thiệt hại được xem là giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, như đã phân tích người có thiệt hại thực tế trong trường hợp không thể khôi phục lại tình trạng ban đầu là bà Chung Thế Hoàng L. Vì vậy, cần tuyên buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả giá trị thành tiền cho bà Chung Thế Hoàng L mới đảm bảo giải quyết dứt điểm vụ án.

Như đã phân tích, khi hợp đồng ủy quyền giữa bà L với bà D bị vô hiệu do giả tạo thì hợp đồng vay tiền sẽ có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà L xác định bà L có vay của bà D 800.000.000 đồng vào ngày 31/5/2019. Đồng thời ngày 15/8/2019 bà L đã trả xong tiền 800.000.000 đồng cho bà D, nội dung này được thể hiện tại Biên nhận ngày 31/5/2019. Như vậy, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay theo Văn bản cam kết ngày 14/8/2019 giữa bà Chung Thế Hoàng L với bà Huỳnh Thị Ngọc D, được chứng thực chữ ký tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L, số chứng thực 64, quyển số 01/2019-SCT/CK, ĐC (*Đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại đường ..., phường ..., quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ*). Do đó, bà Huỳnh Thị Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị toàn bộ diện tích thửa đất số 480, tờ bản đồ số 33 và giá trị tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ 1 cho bà Chung Thế Hoàng L.

Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số: V057 BĐS/2022/CT.ĐA ngày 18/3/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á thì phần đất và tài sản gắn liền với đất có tổng giá trị (theo giá thị trường) là 2.489.674.000 đồng.

[3.7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng giữa bị đơn và bà Phan Thị Mỹ L là 130.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bị đơn rút lại yêu cầu phản tố, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.8] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Xét thấy, do yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết. Vì vậy, cần huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời 10/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về việc "*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.* Đồng thời hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2020/QĐ-BPBĐ ngày 01/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Bà Chung Thế Hoàng L được nhận lại số tiền bảo đảm 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tại Ngân hàng TMCP Bảo V – Chi nhánh Cần Thơ, địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

[4] *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn phải chịu tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng, bị đơn ông C đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng, bà Chung Thế Hoàng L nộp 5.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 10.000.000 đồng cho bị đơn.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

+ Nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

+ Nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận 30.680.000 đồng.

+ Bị đơn ông Phạm Công C được nhận lại 3.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000718 ngày 28/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc D phải chịu 81.793.480 đồng.

[6] *Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Với những viện dẫn nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 202; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- khoản 1 Điều 124 và khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Chung Hoàng Thế L với bà Huỳnh Thị Ngọc D ngày 31/5/2019, số công chứng 3523, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị toàn bộ diện tích thửa đất số 480, tờ bản đồ số 33 và giá trị tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại đường …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ 1 cho bà Chung Thế Hoàng L. Với tổng giá trị là 2.489.674.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L về việc:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

03/6/2019 giữa người chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký kết với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Công C, số công chứng 3563, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 03/6/2019 tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm L;

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công C, bà Nguyễn Ngọc Thiên T với bà Phan Thị Mỹ L, số công chứng 2831, quyển số 01/2020/TP/CC-SCCHĐGD ngày 30/9/2020 tại VPCC Trần Ngọc C, đồng thời yêu cầu bà Phan Thị Mỹ L phải rời khỏi căn nhà số ...,...;

+ Buộc ông Phạm Công C trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc số: …, đường …., khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, thửa số 480, tờ bản đồ 33, diện tích đất 156,7m^2, loại đất: đất ở đô thị. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT459052 (CS10509) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/12/2019 cho bà Chung Thế Hoàng L;

+ Buộc ông Phạm Công C có bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 667.000.000 đồng cho nguyên đơn.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Công C về việc yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường thiệt hại do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng giữa bị đơn và bà Phan Thị Mỹ L là 130.000.000 đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời, sửa chữa tài sản 20.000.000 đồng của bị đơn Phạm Công C cho bà L, bà D.

5. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số số 10/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" đối với Quyền sử dụng đất diện tích 156,7m^2, thuộc thửa 480, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại đường …, khu vực …, phường …, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 193184, số vào sổ CS 10726 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Phạm Công C ngày 24/02/2020.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2020/QĐ-BPBĐ ngày 01/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Bà Chung Thế Hoàng L được nhận lại số tiền bảo đảm 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tại Ngân hàng TMCP Bảo V – Chi nhánh Cần Thơ, địa chỉ: Số …, đường …, phường …, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng, bị đơn ông C đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng 5.000.000 đồng. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 10.000.000 đồng cho bị đơn.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn bà Chung Thế Hoàng L phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 30.680.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.400.000 đồng bà L đã nộp theo Biên lai thu số 003081 ngày 22/9/2020 và 9.175.000 đồng bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0001221 ngày 08/10/2021 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, bà L phải nộp thêm 13.405.000 đồng.

+ Bị đơn ông Phạm Công C được nhận lại 3.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000718 ngày 28/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc D phải chịu 81.793.480 đồng.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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:
-VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí