

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 285/2023/DS-ST

Ngày 11 - 12 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Kha

2. Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc - Là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 647/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 270/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1970 và bà Phạm Ngọc B, sinh năm 1975; cùng địa chỉ cư trú: Số xx, đường T.Q.K, khóm y, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Số xx, đường T.Q.K, khóm y, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phạm Nguyễn Minh T2, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Số mm, kênh nn, khóm o, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Phạm Hữu H, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp P2, xã V.P.T, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị N, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Số mm, kênh nn, khóm o, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Khắc T3, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Số aa HV, xã HT, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Bà Lê Ngọc T4, sinh năm 1989.

Địa chỉ cư trú: Số abc, đường ff, phường HL, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông T1 trình bày:

Vào ngày 26/10/2020, vợ chồng ông Phạm Minh T1, bà Phạm Ngọc B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Nguyễn Minh T2 phần đất quyền sử dụng số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667m² và quyền sử dụng đất số BV 661710, thửa số 85, tờ bản đồ 19, diện tích 127,40m², tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 16.000.000.000 đồng (mười sáu tỷ đồng). Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi theo Hợp đồng công chứng số 7449 ngày 26/10/2020.

Quá trình thỏa thuận và chuyển nhượng ông T2 có đặt cọc cho ông T1, bà B số tiền 400.000.000 đồng và ông T2 đã thanh toán nhiều lần tổng số tiền 1.740.000.000 đồng. Hiện ông T2 còn nợ ông T1, bà B tổng số tiền 14.260.000.000 đồng. Sau khi làm thủ tục chỉnh lý trang 4 sang tên thì ông T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 đúng như thỏa thuận.

Đến ngày 16/3/2021 ông T2, bà N có ký hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Khắc T3, theo hợp đồng công chứng số 1553, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 tại Phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh.

Sau khi ký hợp đồng, thì ông T1 có yêu cầu ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông T2 không thực hiện. Do ông T2 vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, nên ông T1 và bà B yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo số công chứng 7449, ngày 26/10/2020 tại phòng Công chứng Đất Mũi. Ông T1 và bà B không trả lại tiền cọc cho ông T2, do ông T2 vi phạm hợp đồng. Đồng thời ông T1 và bà B yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 500.000.000 đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2, bà Phạm Thị Nhân với ông Nguyễn Khắc T3 ký kết tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh (Địa chỉ: HD 8-1, Võ Nguyên Giáp, KV2, Khu dân cư Nam Long, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 905618 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho Phạm Minh T1 và Phạm Ngọc B ngày 04/8/2020, chỉnh lý sang tên Phạm Nguyễn Minh T2 ngày 27/10/2020.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Phạm Hữu H đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Nguyễn Minh T2 trình bày:

Ông T2 xác định đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T1, bà B nhiều lần tổng cộng 1.740.000.000 đồng, hiện nay vẫn còn nợ ông T1, bà B số tiền 14.260.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, bà B, đến tháng 3 năm 2021, ông Nguyễn Khắc T3 và ông Phạm Nguyễn Minh T2 thỏa thuận là ông T2 chuyển nhượng cho ông T3 phần đất diện tích 667m², tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 17.000.000.000 đồng. Ông T3 và ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 16/3/2021¹, hợp đồng không có công chứng chứng thực. Sau đó, ông T3 và ông T2, bà N có làm hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021, ký kết tại Phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh có nội dung: Ủy quyền toàn phần quyết định đối với phần đất trên. Lý do làm hợp đồng ủy quyền mà không làm hợp đồng chuyển nhượng là vì ông T3 có ý định tìm người bán đất lại thì ông T2 sẽ ký thủ tục chuyển nhượng thay ông T3. Ngày 16/3/2021 ông T3 đã thanh toán cho ông T2 8.500.000.000 đồng, đến ngày 30/3/2021 ông T3 tiếp tục thanh toán cho ông T2 8.500.000.000 đồng, hai lần thanh toán tổng cộng 17.000.000.000 đồng, ông T3 đều thanh toán bằng tiền mặt do ông T2 nhận trực tiếp và có làm biên nhận riêng với ông T3 (ông T3 giữ biên nhận) nên ông T2 không cung cấp cho Tòa án được. Lý do chưa thanh toán đủ tiền cho ông T1 nhưng đã chuyển nhượng cho ông T3 là vì ông T2 gặp khó khăn về kinh tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T2 không đồng ý toàn bộ, ông T2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T1 và bà B, yêu cầu ông T1 và bà B giao đất để ông T2 tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất cho ông T3, còn ông T2 sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T1 và bà B.

Đối với biên nhận nhận tiền ngày 05/02/2021 có chữ ký của ông T1 và bà B (ảnh chụp bằng điện thoại) thì theo ông T2 cho rằng đúng là do ông T2 tự làm và cung cấp cho ông T3 xem mục đích tạo lòng tin để ông T3 đồng ý nhận chuyển nhượng đất và đưa tiền cho ông T2. Chữ ký trong biên nhận có phải của ông T1 và bà B hay không thì ông H không xác định được, tuy nhiên ông H xác định ông T2, bà N đã thanh toán cho ông T1 và bà B số tiền 1.740.000.000 đồng, không thanh toán 15.600.000.000 đồng như biên nhận thể hiện, Biên nhận nhận tiền ngày 05/02/2021 và hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết giữa ông T3 và ông T2 thì ông T2 đã làm mất nên không thể cung cấp cho Tòa án được.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, bà Lê Ngọc T4 đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Khắc T3 trình bày:

Vào tháng 3 năm 2021, ông Nguyễn Khắc T3 và ông Phạm Nguyễn Minh T2 thỏa thuận với nhau là ông T2 chuyển nhượng cho ông T3 phần đất diện tích 667m², tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 17.000.000.000 đồng. Ông T3 và ông T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 16/3/2021, không có làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng chứng thực. Tuy nhiên, ông T3 và ông T2, bà N có làm hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Phạm Nguyễn Minh

T2, bà Phạm Thị Nhân với ông Nguyễn Khắc T3 ký kết tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh với nội dung ủy quyền toàn phần quyết định đối với phần đất trên. Lý do làm hợp đồng ủy quyền mà không làm hợp đồng chuyển nhượng là vì ông T3 có ý định tìm người bán đất lại. Ngày 16/3/2021 ông T3 đã thanh toán cho ông T2 số tiền 8.500.000.000 đồng, đến ngày 30/3/2021 ông T3 tiếp tục thanh toán cho ông T2 số tiền 8.500.000.000 đồng, tổng cộng là 17.000.000.000 đồng. Ông T3 đều thanh toán bằng tiền mặt do ông T2 nhận trực tiếp, không có làm biên nhận riêng mà thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng (chưa cung cấp cho Tòa án). Khi nhận chuyển nhượng ông T3 có đến xem đất, tuy nhiên đến nay chưa nhận đất và chưa quản lý đất. Đến năm 2022 ông T1 có yêu cầu Công an tỉnh Cà Mau xử lý hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông T2. Công an có mời ông T3 làm việc thì ông T3 có biết việc ông T1 chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông T2. Ông T3 đồng ý nhận chuyển nhượng đất của ông T2 vì ông T2 có cho ông T3 xem hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông T1 với ông T2 trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông T2 và có biên nhận nhận tiền ngày 05/02/2021 có chữ ký của ông T1 và bà B (ảnh chụp bằng điện thoại). Đối với biên nhận nhận tiền ngày 05/02/2021 có chữ ký của ông T1 và bà B ông T3 không có bản gốc nên không thể cung cấp cho Tòa án thành phố Cà Mau.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T3 không đồng ý toàn bộ. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2, bà Phạm Thị Nhân với ông Nguyễn Khắc T3 ký kết tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2021 ký kết giữa ông T2 và ông T3 thì ông T3 không yêu cầu ông T2 và bà N thanh toán lại cho ông T3 số tiền 17.000.000.000 đồng trong vụ án này, ông T3 xác định sẽ yêu cầu thanh toán trong vụ án khác nếu thỏa thuận không được với nhau. Ông T3 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền ký ngày 16/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Khắc T3 với ông Phạm Nguyễn Minh T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị N trình bày: Đối với tranh chấp giữa ông T1, bà B với ông T2 thì bà N không có liên quan, yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 7449 ngày 26/10/2020 tại phòng Công chứng Đất Mũi; Yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng và chi phí thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang ông T2 với số tiền 400.000.000 đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2, bà Phạm Thị Nhân với ông Nguyễn Khắc T3 ký kết tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh, theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất CV 905618 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho Phạm Minh T1 và Phạm Ngọc B ngày 04/8/2020, chính lý sang tên Phạm Nguyễn Minh T2 ngày 27/10/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T3 xác định Hợp đồng ủy quyền thực chất thiết lập nhằm che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông T2. Ông T3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao đất cho ông T3.

Phía ông T2 thống nhất yêu cầu độc lập của ông T3, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung:

Xét thấy bị đơn đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể:

Áp dụng: Điều 131, 407, 423 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC đối với QSDĐ số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 26/10/2020 giữa Phạm Minh T1, Phạm Ngọc B với Phạm Nguyễn Minh T2. Hủy hợp đồng ủy quyền có số công chứng 1553, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HDGD lập ngày 16/3/2021 tại Văn Phòng Công chứng Ngô Hồng Hạnh, Quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giữa Phạm Nguyễn Minh T2, Lê Thị N. Buộc Phạm Nguyễn Minh T2 bồi thường vi phạm hợp đồng 500.000.000 đồng và bồi thường chi phí phát sinh 400.000.000 đồng. Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận được trừ tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng (1.740.000.000 đồng - 900.000.000 đồng) là 840.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí kết giữa ông T3 và ông T2 ngày 16/3/2021.

Án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC đối với QSDĐ số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² và QSDĐ số BV 661710, thửa số 85, tờ bản đồ 19, diện tích 127,40m² tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 26/10/2020 giữa Phạm Minh T1, Phạm Ngọc B với Phạm Nguyễn Minh T2; Hủy hợp đồng ủy quyền có số công chứng 1553, quyền số 01/2021/TP/CC- SCC/HDGD lập ngày 16/3/2021 tại Văn Phòng Công chứng Ngô Hồng Hạnh, Quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giữa Phạm Nguyễn Minh T2, Lê Thị N và Nguyễn Khắc T3. Buộc Phạm Nguyễn Minh T2 bồi thường vi phạm hợp đồng 500.000.000 đồng và bồi thường chi phí phát sinh 400.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc T3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Khắc T3 với ông Phạm Nguyễn Minh T2, buộc ông T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng giao phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 667m² tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông T3.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 26/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, vợ chồng ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Ngọc B ký hợp đồng công chứng số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: QSDĐ số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m²; QSDĐ số BV 661710, thửa số 85, tờ bản đồ 19, diện tích 127,40m² tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau cho ông Phạm Minh Trung với giá 16.000.000.000 đồng. Ông T2 đặt cọc trước cho vợ chồng ông T1 số tiền 400.000.000 đồng, số còn lại chậm nhất đến ngày 01/02/2021 sẽ thanh toán đủ, vợ chồng ông T1 đã giao quyền sử dụng đất cho ông T2. Đến ngày 14/11/2022 ông T2 chỉ mới thanh toán cho vợ chồng ông T1 số tiền 1.740.000.000 đồng, hiện còn lại số tiền 14.260.000.000 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 16/3/2021 ông T2 đã ký hợp đồng ủy quyền giấy chứng nhận QSD đất số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² có số công chứng 1553, quyền số 01/2021/TP/CC- SCC/HDGD tại Văn Phòng Công chứng Ngô Hồng Hạnh, Quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Khắc T3 với giá 17.000.000.000 đồng bằng hình thức hợp đồng ủy quyền được các bên thừa nhận. Nay ông T1, bà B yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC ngày 26/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đất Mũi; hủy hợp đồng ủy quyền có số công chứng 1553, quyền số 01/2021/TP/CC- SCC/HDGD tại Văn Phòng Công chứng Ngô Hồng Hạnh. Buộc Phạm Nguyễn Minh T2 lập thủ tục chuyển giao

quyền sử dụng đất trên lại cho vợ chồng ông T1 theo quy định. Ông T2 phải bồi thường vi phạm hợp đồng 500.000.000 đồng và bồi thường 400.000.000 đồng chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[5] Xét thấy yêu cầu trên của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Tại khoản 2 Điều 2; Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC, ngày 20/10/2022 quy định:

Khoản 2 Điều 2: “ . Phần tiền còn lại ... bên B thanh toán cho bên A chậm nhất là đến hết ngày 01/02/2021 phải thanh toán đủ.”

Điều 3: “Đến hết ngày 01/02/2021 mà bên B thanh toán không đủ số tiền như thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của hợp đồng thì bên B vi phạm hợp đồng này. Bên B có nghĩa vụ trao trả lại tài sản và làm thủ tục chuyển nhượng lại toàn bộ QSDĐ cho bên A... Đồng thời bên B phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho bên A số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày vi phạm hợp đồng.”

Quá trình thực hiện hợp đồng phía bị đơn đã vi phạm về thời hạn nghĩa vụ thanh toán (01/02/2021), hai bên có tiến hành thương lượng ấn định thời gian thanh toán là ngày 23/3/2022 theo bản cam kết của ông T2 vào ngày 16/3/2022. Điều này chứng tỏ thiện chí của ông T1 muốn tạo điều kiện thuận lợi cho ông T2 thanh toán, nhưng đến thời điểm hiện nay ông T2 vẫn chưa thanh toán cho ông T1. Mặc dù quyền sử dụng đất (QSDĐ) trên ông T2 đã chuyển nhượng lại cho ông T3 với giá 17.000.000.000 đồng. Như vậy, ông T2 đã cố tình vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nên ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7449 quyền số 04/TP/CC ngày 26/10/2020 là có căn cứ phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7449 quyền số 04/TP/CC ngày 26/10/2020 bị hủy, nên hợp đồng ủy quyền số 1553, quyền số 01/2021/TP/CC- SCC/HDGD ngày 16/3/2021 là vô hiệu, mặt khác ông T2 và ông T3 thừa nhận việc xác lập hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích che dấu hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa ông T2 và ông T3, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông T1.

[6] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 500.000.000 đồng và các chi phí, lệ phí phát sinh 400.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ theo hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc trách nhiệm bồi thường nếu vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng và các chi phí, lệ phí bao gồm phí trước bạ và thu nhập cá nhân. Nguyên đơn có xuất trình biên bản xác nhận công nợ ngày 09/6/2023 nội dung thể hiện ông T2 xác nhận ông T1 là người thanh toán thuế thu nhập cá nhân và phí trước bạ và tại bản sao kê của Ngân hàng, giấy nộp tiền thể hiện ông T1 là người nộp số tiền tổng cộng 400.000.000 đồng.

[7] Xét yêu cầu độc lập của ông T3: Ông T3 và ông T2 thực hiện việc chuyển nhượng đất bằng hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu nhưng chưa được công chứng

chứng thực là vi phạm hình thức, mặt khác tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của ông T3 và ông T2 thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng là do ông T2 lừa dối ông T3 cho nên Hợp đồng không phát sinh hiệu lực. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T2.

[8] Từ những phân tích nêu trên xét thấy, bên mua đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC đối với QSDĐ số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² và QSDĐ số BV 661710, thửa số 85, tờ bản đồ 19, diện tích 127,40m² tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 26/10/2020 giữa Phạm Minh T1, Phạm Ngọc B với Phạm Nguyễn Minh T2. Hủy hợp đồng ủy quyền có số công chứng 1553, quyền số 01/2021/TP/CC- SCC/HDGD lập ngày 16/3/2021 tại Văn Phòng Công chứng Ngô Hồng Hạnh, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ giữa Phạm Nguyễn Minh T2, Lê Thị N. Buộc Phạm Nguyễn Minh T2 lập thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất trên lại cho vợ chồng ông theo quy định và bồi thường vi phạm hợp đồng 500.000.000 đồng. Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận được đôi trừ tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng (1.740.000.000 đồng - 900.000.000 đồng) là 840.000.000 đồng.

[9] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2, bà Phạm Thị Nhân với ông Nguyễn Khắc T3 ký kết tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Hạnh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 đối với QSD đất số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2 và Nguyễn Khắc T3, thực chất đất phía nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng nên không cần xem xét việc bàn giao đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, mặc dù Đại diện theo ủy quyền của ông T3 xác định trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu độc lập thì ông T3 cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại và không yêu cầu ông T2 trả lại 17.000.000.000 đồng, tuy nhiên để giải quyết vụ án được toàn diện và đúng quy định pháp luật cần buộc ông T2 trả lại cho ông T3 số tiền đã nhận là 17.000.000.000 đồng.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 8.923.000 đồng, chi phí thẩm định giá 41.000.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền trên.

[11] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều, 127, 129, 131, 407, 423 , 468, 502 của Bộ luật dân sự; Điều 188; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Ngọc B về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 7449 quyền số 04/TP/CC đối với QSD đất số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² và QSD đất số BV 661710, thửa số 85, tờ bản đồ 19, diện tích 127,40m² tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 26/10/2020 giữa Phạm Minh T1, Phạm Ngọc B với Phạm Nguyễn Minh T2;

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng số 1553 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2, bà Phạm Thị Nhân với ông Nguyễn Khắc T3 ký kết tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh (Địa chỉ: HD 8-1, Võ Nguyên Giáp, KV2, Khu dân cư Nam Long, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 905618 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho Phạm Minh T1 và Phạm Ngọc B ngày 04/8/2020, chỉnh lý sang tên Phạm Nguyễn Minh T2 ngày 27/10/2020 là vô hiệu;

Buộc ông Phạm Nguyễn Minh T2 bồi thường cho ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Ngọc B số tiền 900.000.000 đồng. Buộc ông T1, bà B trả lại cho ông T2 số tiền đã nhận cọc là 1.740.000.000 đồng. Đối trừ, ông T1 và bà B trả lại cho ông T2 số tiền là 840.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Khắc T3 với ông Phạm Nguyễn Minh T2.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 đối với quyền sử dụng đất số CV 905618, thửa số 85, tờ bản đồ số 10 diện tích 667 m² giữa ông Phạm Nguyễn Minh T2 và Nguyễn Khắc T3 là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Nguyễn Minh T2 thanh toán lại cho ông Nguyễn Khắc T3 số tiền 17.000.000.000 đồng (mười bảy tỷ đồng).

Ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Ngọc B liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Công ty TNHH MTV Môi trường Dâng Phong ngày 16/6/2023).

Chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Nguyễn Minh T2 thanh toán cho ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Ngọc B chi phí đo đạc là 8.923.000 đồng và chi phí thẩm định giá 41.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh T1 và bà Phạm Ngọc B phải nộp 37.200.000 đồng. Ngày 30/11/2022 và ngày 13/3/2023, ông T1 và bà B có nộp tạm ứng án phí số tiền 19.800.000 đồng và 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0002549 và 0003006, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, đối trừ ông T1 và bà B còn phải nộp tiếp số tiền 17.100.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Phạm Nguyễn Minh T2 phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Phạm Nguyễn Minh T2 phải nộp 125.000.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Khắc T3 phải nộp 300.000 đồng. Ngày 11/9/2023, ông T3 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003937, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu nộp ngân sách nhà nước.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Hàng Bích Trâm

