

Bản án số 67/2020/DS-PT

Ngày 22/12/2020

V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và  
yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**  
-----

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Q1 Cường, bà Lê Thúy Cầu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Văn Thị Mỹ Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 239/TLPT-TA ngày 03/8/2020 về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 428/2020/QĐ-PT ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Phước H, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 6, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Lê Tấn V (địa chỉ: tỉnh Quảng Nam), có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là Luật sư Bùi Bá D, thuộc Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam, có mặt.*

2. Bị đơn: Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam. Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Ngọc D (Trưởng phòng Công chứng), gần cuối phiên tòa mới có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn H, thuộc Văn phòng Luật sư T, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam, có mặt.*

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

3.1. Ông Võ Oanh D, sinh năm 1980, vắng mặt;

3.2. Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1984, vắng mặt;

Ông D, bà T cùng địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

*Đại diện theo ủy quyền của ông D và bà T là ông Phạm Xuân T (sinh năm 1990; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam) có đơn đề ngày 20/12/2020 đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.3. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1984; địa chỉ: xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

*Đại diện theo ủy quyền của ông T là* Luật sư Phạm Tiến H, thuộc Công ty Luật TNHH T, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh T là* Luật sư Nguyễn Văn H, thuộc Văn phòng luật sư T, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam, có mặt.

3.4. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1979; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

3.5. Ông Trần Trọng T, sinh năm 1982; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

*Đại diện theo ủy quyền của ông B và ông T là* Luật sư Bùi Anh N (thuộc Văn phòng luật sư Q, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam; địa chỉ cư trú của Luật sư N: tỉnh Quang Nam), có mặt.

3.6. Bà Trần Lệ T, sinh năm 1962; địa chỉ: thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

3.7. Ông Trần Văn B, sinh năm 1968; địa chỉ: xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

3.8. Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: 127 Lý T Kiệt, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

*Đại diện theo ủy quyền của Trưởng Văn phòng Công chứng P là* bà Trần Thị Bích D (sinh năm 1982; địa chỉ: 570 Cửa Đại, phường Sơn Phong, thành phố H, tỉnh Quảng Nam) có mặt.

3.9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: tỉnh Quảng Nam, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.10. Bà Lê Thị Xuân S, sinh năm 1964;

3.11. Ông Huỳnh Phước Q, sinh năm 1988;

3.12. Ông Huỳnh Phước Q1, sinh năm 1991;

3.13. Chị Huỳnh Thị Mỹ Q, sinh năm 2003;

Bà S, ông Q, ông Q1, chị Q cùng địa chỉ: Tổ 6, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và đều ủy quyền cho ông Huỳnh Phước Q tham gia tố tụng, ông Q có mặt tại phiên tòa.

4. Kháng cáo, kháng nghị:

Ông Huỳnh Phước H (nguyên đơn) kháng cáo;

Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam (bị đơn) kháng cáo.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri E0259988 (số vào sổ cấp GCN: 00173QSDĐ/HA) ngày 18/10/1994, Ủy ban nhân dân thị xã H công nhận “Hộ: Huỳnh Phước H” có quyền sử dụng tổng cộng 1.990m<sup>2</sup> đất tại xã C, thị xã H, tỉnh Quảng Nam (gồm thửa số 462, tờ bản đồ số 2 diện tích 160m<sup>2</sup> đất thổ cư, thửa 463 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.150m<sup>2</sup> đất màu và 02 thửa đất màu - bút lục 42). Ngày 07/10/2011, tại Văn phòng Công chứng H bà Trần Lệ T ký với vợ chồng ông H (vợ ông H là bà Lê Thị Xuân S) *Hợp đồng đặt cọc* về việc bà T đặt cọc 200 triệu đồng để đảm bảo việc giao kết ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 462

và thửa 463 của vợ chồng ông H, cụ thể: nếu vợ chồng ông H xin chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp lên đất ở để tách thửa chuyển nhượng cho bà T diện tích đất ở có chiều dài mặt tiền 13,5m, chiều sâu 35m thì giá chuyển nhượng là 614.250.000 đồng; nếu vợ chồng ông H chỉ tách thửa chuyển nhượng 12m mặt tiền đường, chiều sâu 35m thì giá chuyển nhượng là 546.000.000 đồng (bl 133). Ngày 02/12/2011, tại Văn phòng Công chứng H bà T và vợ chồng ông H ký *Phụ lục hợp đồng*, nội dung bà T đặt cọc thêm cho vợ chồng ông H 100 triệu, như vậy, tổng số tiền bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông H là 300 triệu đồng (bl 130). Ngày 06/01/2016, tại Văn phòng Công chứng H vợ chồng ông H ký *Hợp đồng vay tiền* vay bà T 170 triệu đồng (bl 184).

Ông H trình bày (bl 18) vì UBND thị xã H chỉ công nhận vợ chồng ông H có quyền sử dụng 160m<sup>2</sup> đất ở trong tổng diện tích 1.310m<sup>2</sup> của thửa đất 624 (hợp nhất từ thửa 462 và thửa 463) nên không đủ diện tích 600m<sup>2</sup> đất ở để chuyển nhượng cho bà T như Hợp đồng đặt cọc nên ông H vay bà T 170 triệu đồng nhờ ông Trần Văn B xin chuyển mục đích sử dụng đất màu thành đất ở cho đủ diện tích 600m<sup>2</sup> đất ở. Tuy ông B có xin nhưng tại Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 21/12/2015 (bl 210), Ủy ban nhân dân thành phố H chỉ cho phép chuyển mục đích sử dụng 200m<sup>2</sup> đất nên cộng vào 160m<sup>2</sup> đất ở có từ trước thì tổng diện tích đất ở là 360m<sup>2</sup> vẫn không đủ 600m<sup>2</sup> đất ở để chuyển nhượng cho bà T như nội dung *Hợp đồng đặt cọc*; do đó, bà T yêu cầu phải chuyển nhượng cho bà T toàn bộ thửa đất số 624 diện tích 1.310m<sup>2</sup> với giá 1 tỷ đồng, nhưng vợ chồng ông H không đồng ý. Sau đó, qua người quen giới thiệu vợ chồng ông H gặp ông Nguyễn Mạnh T, ông T nói mình là Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam và nhận giúp vợ chồng ông H chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó, ông T soạn sẵn và yêu cầu gia đình ông H ký *Biên bản họp gia đình* ngày 29/7/2016 tại Phòng công chứng số 2, nội dung cử ông H “*thay mặt hộ gia đình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất...và ký các văn bản hồ sơ liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng của diện tích đất trên*” (bl 212). Sau đó, ông T ký giả chữ ký của ông H trong *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* đề ngày 29/7/2016 tại Phòng Công chứng số 2 chuyển nhượng thửa đất số 624 cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông D được chỉnh lý sang tên ngày 01/8/2016 (bl 05), nhưng vợ chồng ông H không biết cho đến tận khi bà T phát hiện sự việc khởi kiện vợ chồng ông H tại Tòa án nhân dân thị xã H.

Lúc này, nghe theo lời ông T và vợ chồng ông D đến gặp Ông Bà nên Ông Bà đồng ý chuyển nhượng thửa đất 624 cho vợ chồng ông D với giá 2,3 tỷ đồng. Vợ chồng ông D thay Ông Bà trả trực tiếp cho bà T 700 triệu đồng (gồm 470 triệu đồng gốc và 230 triệu đồng lãi nên bà T rút đơn khởi kiện, TAND thị xã H đình chỉ giải quyết vụ án) và đưa cho Ông Bà 300 triệu đồng nhưng ông T lấy 150 triệu nói là trả phí Luật sư 50 triệu, 100 triệu đã chi phí xin chuyển mục đích sử dụng đất; còn 1,3 tỷ đồng ông D nói khi nào chuyển mục đích sử dụng xong thì ông D trả. Ngày 18/5/2017 tại Văn phòng Công chứng P vợ chồng ông D tự ý ký *Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 624* cho ông T và ông B; ông T và ông B được chỉnh lý sang tên ngày 24/5/2017, sau này Ông Bà phát hiện sự việc thắc mắc thì ông B viết *Giấy cam kết* ngày 24/7/2017 (bl 230) cam kết thay mặt vợ chồng ông D trả Ông Bà 1.300.000.000 đồng nhưng Ông Bà không đồng ý.

Ngoài ra, là nông dân kém hiểu biết nên Ông Bà còn bị ông T, ông B và ông T “lừa” ký *Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 19/4/2017, nội dung nhận của ông B và ông T 100 triệu đồng tiền cọc với cam kết chuyển nhượng cả thửa đất 1143 tờ bản đồ số 12 diện tích 363,8m<sup>2</sup> gồm đất ở 140m<sup>2</sup> và 223,8m<sup>2</sup> đất màu mà Ông Bà được UBND thành phố H cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BX382858 ngày 13/2/2015 (bl 205, 51).

Nay (ngày 25/9/2017) ông H (đại diện hộ gia đình) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (i). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với vợ chồng ông D, công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam ngày 29/7/2016 vô hiệu; (ii). Hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H sang tên thửa đất cho vợ chồng ông D ngày 01/8/2016; (iii). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với ông T và ông B lập tại Văn phòng công chứng P 18/5/2017 vô hiệu; (iv). Hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H sang tên cho ông T và ông B ngày 24/5/2017.

- Bị đơn do ông Nguyễn Ngọc D (Trưởng Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam, trước đó ông D là Trưởng Phòng công chứng số 2 đã bị giải thể, ông D được Sở Tư pháp điều chuyển làm Trưởng Phòng Công chứng số 1) trình bày: Ông có nhờ ông Nguyễn Mạnh T đem Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2420 ngày 29/7/2016 tìm gặp để ông H ký, việc ông T có đưa ông H ký Hợp đồng hay không thì ông D không biết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Mạnh T trình bày: Năm 2011, vợ chồng ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T 600m<sup>2</sup> đất là một phần của thửa 462 + 463 tờ bản đồ 02 (sau hợp nhất thành thửa 624, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 2 thửa là 1.310m<sup>2</sup> theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số CC869560 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho vợ chồng ông H ngày 28/01/2016). Ông H đã nhận cọc của bà T 470.000.000 đồng nhưng do chỉ có 360m<sup>2</sup> đất ở, không đủ 600m<sup>2</sup> đất ở để chuyển nhượng cho bà T theo Hợp đồng đặt cọc nên tháng 7/2016 ông H, bà T thống nhất nhờ ông T giúp chuyển mục đích sử dụng 240m<sup>2</sup> đất màu sang đất ở cho đủ 600m<sup>2</sup> đất ở. Gia đình ông H đã lập *Giấy ủy quyền* số 2244 ngày 19/7/2016, ủy quyền cho ông T được phép liên hệ với Cơ quan chức năng ký các giấy tờ liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời bà T thỏa thuận bán lại diện tích đất đã đặt cọc mua của ông H cho ông T với giá 1.000.000.000 đồng và nhận cọc của ông T 150.000.000 đồng nên bà T đã giao lại toàn bộ giấy tờ cho ông T.

Do quy định mỗi hộ 1 năm chỉ được giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất 01 lần, trong khi gia đình ông H vừa xin chuyển mục đích sử dụng 200m<sup>2</sup> đất nên ông T không thực hiện được công việc ông H, bà T nhờ. Ông T đã trao đổi điều này lại với ông H thì vợ chồng ông H đồng ý theo đề nghị của ông T là nhờ vợ chồng ông D đứng tên quyền sử dụng thửa đất để xin chuyển mục đích sử dụng đất nên ngày 29/7/2016 ông T nhờ vợ chồng ông D ký Hợp đồng tại Phòng Công chứng số 2 nhận chuyển nhượng thửa đất 624 của vợ chồng ông H. Do không tìm được ông H để đưa ông H ký Hợp đồng nên ông T đã “*ký giả chữ ký của ông H*” trong Hợp đồng chuyển nhượng; sau khi vợ chồng ông D được chỉnh lý đứng tên thửa đất thì ông T lập hồ sơ đăng ký xin chuyển mục đích sử dụng đất theo thời

gian mà Cơ quan Nhà nước quy định là sau 06 tháng. Vì thấy lâu mà ông T chưa trả 750.000.000 đồng mà ông T mua lại diện tích đất vợ chồng ông H đã bán cho bà T nên bà T khởi kiện vợ chồng ông H tại Tòa án nhân dân thành phố H tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H. Do không có khả năng trả lại bà T 700.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi nên ngày 19/4/2017 vợ chồng ông H viết cam kết chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 624 diện tích 1.310m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông D với giá 2.300.000.000 đồng; vợ chồng ông D giao trước 1.000.000.000 đồng để ông H trả bà T 700.000.000 đồng; vợ chồng ông H giữ lại phần nhà sau và sau khi chuyển nhượng cho ông B thì ông D sẽ thanh toán thêm cho ông H 1.300.000.000 đồng; ông D chịu toàn bộ chi phí làm các thủ tục và trả cho bà T toàn bộ chi phí bà T đã bỏ ra khi kiện ông H. Ông D đã giao ông H 1.000.000.000 đồng nên ông H đã trả bà T 700.00.000 đồng nên bà T rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố H đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định số 15/2017/QĐST-DS ngày 19/4/2017. Sau đó, ngày 29/7/2017 tại Văn phòng Công chứng P vợ chồng ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 624 lại cho ông T và ông B. Vì vậy, ông T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Võ Oanh D và bà Trần Thị Anh T do đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Xuân T trình bày:* Ông Bà quen biết ông T (nhân viên Phòng công chứng số 2) nên ông T giới thiệu Ông Bà gặp vợ chồng ông H. Ông Bà biết ngày 07/10/2011 vợ chồng ông H đã ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng cho bà T một phần thửa đất 642 có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số E 0259988 do UBND thị xã H cấp cho vợ chồng ông H ngày 18/10/1994 nhưng do không thể tách thửa và giá đất tăng cao nên vợ chồng ông H muốn phá Hợp đồng đặt cọc, vì vậy, vợ chồng ông H thỏa thuận với Ông Bà: (i) Vợ chồng ông H sẽ ủy quyền cho ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho Ông Bà để Ông Bà đứng tên xin chuyển mục đích sử dụng đất để bán với giá cao hơn; (ii). Ông Bà có trách nhiệm bỏ tiền và làm các thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời giao tiền cho vợ chồng ông H để vợ chồng ông H trả lại tiền cọc cho bà T; (iii). Ông Bà có quyền sử dụng 655m<sup>2</sup> đất trong đó 560m<sup>2</sup> đất ở (đã có 360m<sup>2</sup> đất ở), diện tích còn lại thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H.

Thực hiện thỏa thuận Ông Bà đã giao cho bà S (vợ ông H) 700.000.000 đồng để vợ chồng ông H hoàn trả tiền cọc và lãi cho bà T và Ông Bà chi phí hết 96.050.000 đồng chuyển mục đích sử dụng 200m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm sang đất ở; tuy nhiên vợ chồng ông H viện lý do sợ sau này Ông Bà sử dụng toàn bộ 1.310m<sup>2</sup> đất nên nhờ ông T ký thay trong Hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ông Bà. Ngày 18/5/2017, tại Văn phòng công chứng P có mặt vợ chồng ông H và con của vợ chồng ông H chứng kiến việc Ông Bà ký Hợp đồng chuyển nhượng 1.310m<sup>2</sup> đất cho ông T và ông B; Ông Bà đã trả thêm cho vợ chồng ông H 300.000.000 đồng, còn lại 1.300.000.000 đồng Ông Bà sẽ trả khi ông B, ông T thanh toán tiền. Theo đề nghị của ông B và ông T nên cùng ngày 18/5/2017 ông B và ông T ký Cam kết sẽ chịu trách nhiệm trả vợ chồng ông H 1.300.000.000 đồng. Hiện nay, do giá đất tăng cao và ông B và ông T chậm trả tiền nên vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các Hợp đồng chuyển nhượng thì Ông Bà không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T trình bày:* Ngày 04/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Hải Yến, hai Ông

ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 624, tờ bản đồ 12, diện tích  $1.310\text{m}^2$  của vợ chồng ông D với giá  $1.310\text{m}^2 \times 4.300.000\text{đ}/\text{m}^2 = 5.633.000.000$  đồng, đặt cọc 600.000.000 đồng. Ngày 18/5/2017 tại Văn phòng Công chứng P hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng và sau đó hai Ông đã thanh toán cho vợ chồng ông D tổng cộng 4.333.000.000 đồng, còn thiếu 1.300.000.000 đồng và ngày 24/5/2017 hai Ông đã được chỉnh lý, đứng tên thửa đất. Do thửa đất vợ chồng ông D bán cho hai Ông nằm phía sau thửa đất 1143, tờ bản đồ 12 diện tích  $363,8\text{m}^2$  của vợ chồng ông H nên trước khi mua đất của vợ chồng ông D thì ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Hải Yến hai ông đã ký Hợp đồng đặt cọc mua luôn thửa đất 1143 của vợ chồng ông H với giá 1.491.000.000 đồng, đặt cọc ngay 100.000.000 đồng nhưng sau đó vợ chồng ông H không đồng ý thực hiện. Nay vợ chồng ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông D và Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông D với hai Ông vô hiệu thì hai Ông không đồng ý vì hai Ông là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Lệ T trình bày:* Ngày 07/10/2011 tại Văn phòng công chứng H vợ chồng ông H và bà T ký Hợp đồng đặt cọc về việc bà T đặt cọc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H một phần thửa đất 462 + 463 tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0259988. Ngày 06/01/2016 tại Văn phòng Công chứng H vợ chồng ông H ký Hợp đồng vay tiền của bà T, mục đích vay tiền là để vợ chồng ông H có kinh phí làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để đủ diện tích tách thửa chuyển nhượng đất cho bà T. Sau đó, vợ chồng ông H không thực hiện nhưng đã hoàn trả đủ tiền cọc và tiền lãi cho bà T nên bà T không còn liên quan đến tranh chấp giữa các bên nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Văn phòng Công chứng P trình bày:* Ngày 18/5/2017 Văn phòng Công chứng P thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông D với bên nhận chuyển nhượng là ông T và ông B đối với thửa đất 624 là đúng pháp luật vì vợ chồng ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 869560 (số vào sổ CS02374) ngày 28/01/2016.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam trình bày:* Ngày 29/7/2016 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam vợ chồng ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, diện tích  $1.310\text{m}^2$  (gồm  $360\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $750\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác) cho vợ chồng ông D. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H tiến hành chỉnh lý biến động sang tên thửa đất 624 cho vợ chồng ông D. Quá trình sử dụng vợ chồng ông D xin chuyển và được Ủy ban nhân dân thành phố H cho phép chuyển mục đích sử dụng  $200\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở. Ngày 18/5/2017, tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng vợ chồng ông D chuyển nhượng lại thửa đất 624 cho ông T và ông B, sau khi kiểm tra hồ sơ thấy hợp lệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H tiến hành chỉnh lý biến động sang tên ông T, ông B ngày 24/5/2017. Vì các lý do trên, Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam khẳng định việc tiếp nhận hồ sơ và thực hiện

chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H đối với các trường hợp trên là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17; điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 25/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

*Căn cứ vào Điều 26; Điều 34; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 130; khoản 2 khoản 3 Điều 133; Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 48 Luật công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Q1 hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước H về việc:*

*- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Phước H và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Oanh D, bà Trần Thị Ánh T được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam ngày 29/7/2016, số công chứng 2420, quyển số 07TP/CC SCC/HĐGD vô hiệu.*

*- Hủy chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H sang tên cho ông Võ Oanh D và bà Trần Thị Ánh T ngày 01/8/2016.*

*2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước H về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01102 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Oanh D, bà Trần Thị Ánh T với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trọng T, ông Đặng Văn B được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 18/5/2017 vô hiệu và yêu cầu Hủy chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H sang tên cho ông Trần Trọng T và ông Đặng Văn B ngày 24/5/2017.*

*Giao toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 1.310 m<sup>2</sup> tại thửa số 624, tờ bản đồ số 12 gồm: Nhà cấp 4 (2) kết cấu ô tô cao 05m, diện tích 43,8m<sup>2</sup>; nhà tạm quán (2), diện tích 56,3m<sup>2</sup>; nhà tạm (xây dựng dở dang 2), diện tích 45,6m<sup>2</sup>; cây cối: 03 cây cau có quả, 200 cây Trây; cho ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T sở hữu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T trả cho ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S, ông Huỳnh Phước Q, ông Huỳnh Phước Q1, bà Huỳnh Thị Mỹ Q về phần giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và trả cho vợ chồng ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S về giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất 1.310m<sup>2</sup> tại thửa số 624, tờ bản đồ số 12 là 120.396.600 đồng. Chia phần ông B, ông T mỗi người phải trả cho ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S, ông Huỳnh Phước Q, ông Huỳnh Phước Q1, bà Huỳnh Thị Mỹ Q về phần giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.300.000.000đ: 2 = 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ông B, ông T mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S số tiền 120.396.600đ : 2 = 60.198.300đ (Sáu mươi triệu một trăm chín mươi tám nghìn ba trăm đồng).*

*Buộc ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S tháo dỡ chái tạm diện tích 54,5m<sup>2</sup> và trả lại diện tích đất cho ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T sử dụng.*

*Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo.*

*Các ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S, ông Huỳnh Phước Q, ông Huỳnh Phước Q1, bà Huỳnh Thị Mỹ Q có quyền khởi kiện Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu.*

*3. Về án phí: Bị đơn Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đặng Văn B, ông Trần Trọng T mỗi người phải chịu 32.407.932 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Huỳnh Phước H 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000069 ngày 20/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam*

*4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam trả lại cho ông Huỳnh Phước H 10.000.000 đồng.*

- Ngày 05/11/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam nhận được Đơn của ông Huỳnh Phước Q là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Huỳnh Phước H) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm hủy các Hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 624 hiện đứng tên ông T, ông B, buộc những người đang chiếm giữ thửa đất này trả lại cho vợ chồng ông H.

- Ngày 07/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam nhận được Đơn của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam cho rằng: (i). Gia đình ông H tự nguyện chuyển nhượng thửa đất 624 cho vợ chồng ông D với giá 2,3 tỷ đồng, đã nhận 1 tỷ đồng, còn lại 1,3 tỷ đồng nên Phòng Công chứng số 2 Công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng pháp luật; (ii). Theo nội dung *Giấy cam kết* ngày 19/4/2017 thì số tiền 1,3 tỷ đồng còn thiếu vợ chồng ông D sẽ trả ông H khi ông B, ông T (người nhận chuyển nhượng lại thửa đất) trả đủ nhưng do ông D trong thời gian dài không trả 1,3 tỷ còn lại nên ông H khởi kiện, do đó, Phòng công chứng số 2 (nay là Phòng Công chứng số 1) cho rằng ông H chỉ có quyền khởi kiện đòi tiền vợ chồng ông D nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại dành cho ông H quyền khởi kiện đối với Phòng Công chứng số 1 để yêu cầu bồi thường thiệt hại là không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Phòng Công chứng số 1; hơn nữa, ông H chưa có yêu cầu Phòng Công chứng số 1 bồi thường nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông H quyền khởi kiện đối với Phòng Công chứng số 1 để yêu cầu bồi thường thiệt hại là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

\* Nguyên đơn (do ông Lê Tấn V) đại diện giữ nguyên kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày xuất phát từ việc không có tiền làm nhà, muốn bán đi một phần đất lấy tiền làm nhà nhưng ông H chẳng những không có tiền làm nhà mà còn mất toàn bộ nhà đất lý do là bị Nguyễn Mạnh T (nhân viên Phòng công chứng số 2) có sự tiếp tay của Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 cấu kết với vợ chồng ông D với ông B, ông T lừa đảo chiếm đoạt nhà đất của gia đình ông H. Hành vi cấu kết lừa đảo đã rõ nhưng Cơ quan điều tra không khởi tố vụ án, do đó, với việc Tòa án giải quyết tranh chấp vụ án dân sự thì đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H sửa bản án sơ thẩm, hủy các hợp đồng chuyển nhượng, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại quyền sử dụng nhà đất hợp cho gia đình ông H.

\* Bị đơn (Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam) giữ nguyên kháng cáo;

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:



- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về giải quyết nội dung vụ án:

+ Nhân viên Phòng Công chứng số 2 (Nguyễn Mạnh T) giả chữ ký của ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, Công chứng viên Phòng Công chứng số 2 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng khi không có mặt ông H ký vào Hợp đồng là vi phạm pháp luật nghiêm trọng, tước đoạt trắng trợn quyền sở hữu tài sản của ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với vợ chồng ông D vô hiệu là đúng pháp luật;

+ Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B và ông T là người thứ ba ngay tình khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 624 với vợ chồng ông D nên không hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên mà công nhận ông B, ông T có quyền sử dụng thửa đất 624 này thì thấy: Ông Đặng Văn B ký tên làm chứng trong Giấy cam kết xác lập giữa vợ chồng ông H, anh Q và vợ chồng ông D ngày 19/4/2011, điều này thể hiện ông B đã biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa người đề tên “Huỳnh Phước H” với vợ chồng ông D đang có tranh chấp vì ông H không ký hợp đồng này, vợ chồng ông D chỉ mới thanh toán một phần nhỏ tiền nhận chuyển nhượng cho ông H. Văn bản cam kết lập tại Văn phòng công chứng P ngày 18/5/2017 giữa ông T, ông B với ông D ghi “Trong trường hợp thỏa thuận mua bán giữa ông B và T với gia đình ông D không thực hiện được mà bên ông H khởi kiện ra Tòa án thì ông B và T phải thay mặt ông D để hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông H”; Trên thửa đất 624 có nhà của vợ chồng ông H, một số ngôi mộ của họ tộc gia đình ông H và vợ chồng ông H chưa bàn giao thửa đất 624 cho vợ chồng ông D, vì các lẽ trên, đủ cơ sở xác định ông B và ông T không ngay tình khi nhận chuyển nhượng đất, vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội nên giao dịch này vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B, ông T là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất để công nhận ông B, ông T có quyền sử dụng thửa đất là không đúng pháp luật;

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông vợ chồng D nhưng không giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng. Vì các lẽ trên, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại, khi giải quyết sơ thẩm lại phải giải quyết hậu quả vô hiệu của cả 02 Hợp đồng chuyển nhượng,

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2420, quyền số 07TP/CC SCC/HĐGD lập ngày 29/7/2016 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Phước H với

bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Võ Oanh D, bà Trần Thị Ánh T, do công chứng viên Nguyễn Ngọc D ký chứng thực, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1.1] Ông H không thừa nhận chữ ký dưới đề tên “*Huỳnh Phước H*” trong Hợp đồng là chữ ký của mình. Ông Nguyễn Mạnh T (nhân viên Phòng Công chứng số 2) thừa nhận ông T “*ký thay*” chữ ký của ông H trong Hợp đồng; còn Công chứng viên Nguyễn Ngọc D (người ký chứng thực Hợp đồng) thừa nhận “*tôi nhờ anh T đem hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2420 ngày 29/7/2016 tới nhà ông H để ông H ký. Sự việc sau đó tôi không biết*” (Biên bản hòa giải ngày 23/3/2018 - bút lục 60). Ông H đã có Đơn tố giác hành vi của ông T giả chữ ký của ông H nhưng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định số 08/QĐ ngày 06/02/2018 không khởi tố vụ án hình sự và Văn bản số 342/CSĐT - PC44 ngày 28/6/2018 trả lời ông H là vụ việc không có dấu hiệu hình sự;

[1.2] Ông D trình bày ông H đã bán một phần thửa đất số 462 và 463 (sau này nhập thành thửa 642) theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số E 0259988 do UBND thị xã H cấp ngày 18/10/1994 cho vợ chồng ông Tuyên, bà T với giá 700 triệu, đã nhận tiền nhưng không chuyển được mục đích sử dụng đất vì trước đó ông H đã xin chuyển mục đích sử dụng đất nên nhờ ông T giúp, do đó, ông T nhờ vợ chồng ông D ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với ông H và đã được Văn phòng đăng ký đất đai H chỉnh lý sang tên nhưng “*Mặc dù đứng tên nhận chuyển nhượng đất nhưng tôi chỉ đứng tên giúp cho T chứ không có mua. Sau khi chuyển nhượng thì T có nói với tôi là mi mua luôn mảnh đất đó...*” (Biên bản ghi lời khai ông D tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra ngày 27/12/2017 và Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 09/11/2018 của ông D - bl 164, 232);

[1.3] Với các tài liệu, chứng cứ trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy ông H không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D và cũng không thừa nhận nhờ ông T ký thay Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông D với mục đích nhờ vợ chồng ông D đứng tên xin chuyển mục đích sử dụng đất giúp, còn Công chứng viên Nguyễn Ngọc D ký chứng thực Hợp đồng về việc ông H chuyển nhượng thửa đất 624 cho vợ chồng ông D trong khi không có mặt ông H là trái quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số công chứng 2420, quyền số 07TP/CC SCC/HĐGD lập ngày 29/7/2016 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 (vi phạm điều cấm của pháp luật) và hủy chỉnh lý biến động sang tên thửa đất 624 cho vợ chồng ông D do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H thực hiện ngày 01/8/2016 là có cơ sở, đúng pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 400 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 khi Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và Khoản 2 mục III *Giải đáp* số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn: “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng*

vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện các quy định nêu trên mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng là không đúng pháp luật. Mặt khác, về lỗi dẫn đến Hợp đồng này vô hiệu, cấp phúc thẩm xét thấy vợ chồng ông D, Phòng Công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam và ông H đều có lỗi {cụ thể: vợ chồng ông D thừa nhận “*Mặc dù đứng tên nhận chuyển nhượng đất nhưng tôi chỉ đứng tên giúp cho T chứ không có mua. Sau khi chuyển nhượng thì T có nói với tôi là mi mua luôn mảnh đất đó...*” (Biên bản ghi lời khai ông D tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra ngày 27/12/2017 và Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 09/11/2018 của ông D - bl 164, 232), điều này chứng minh vợ chồng ông D khi ký Hợp đồng chỉ nhằm che giấu giao dịch khác nhưng vẫn ký; Phòng Công chứng số 2 có lỗi khi mà Công chứng viên chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng không có mặt ông H là trái quy định tại Khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng 2014; còn ông H mặc dù không ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 624 cho vợ chồng ông D nhưng xuất phát từ việc không có tiền xin chuyển mục đích sử dụng đất nên đã vay tiền của bà T nhờ ông T, ông T nhờ lại vợ chồng ông D đứng tên làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và có nhận tiền của ông D hoàn trả bà T} nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định Hợp đồng vô hiệu do lỗi của Phòng Công chứng số 2 (kế thừa là Phòng công chứng số 1) nên tuyên “*Các ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S, ông Huỳnh Phước Q, ông Huỳnh Phước Q1, bà Huỳnh Thị Mỹ Q có quyền khởi kiện Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu*” là không đúng.

[2] Về hiệu lực của *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 01102 lập tại Văn phòng công chứng P ngày 18/5/2017 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông D với bên nhận chuyển nhượng là ông B và ông T thì ông B và ông T cho rằng hai Ông nhận chuyển nhượng thửa đất 624 của vợ chồng ông D ngay tình nên đề nghị Tòa án căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thứ ba ngay tình đề công nhận hai Ông có quyền sử dụng thửa đất 624, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Pháp luật dân sự không có Điều, Khoản định nghĩa cụ thể thể nào là người thứ ba ngay tình nhưng có thể hiểu người thứ ba ngay tình là người tại thời điểm tham gia giao dịch dân sự người này không thể biết giao dịch của mình là giao dịch với người không có quyền định đoạt tài sản hoặc đối tượng tài sản của giao dịch liên quan đến giao dịch trước đó đã bị vô hiệu, người thứ ba ngay tình hoàn toàn tin rằng người giao dịch với mình là người có quyền giao dịch và đối tượng tài sản giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch có hiệu lực, từ đó cho thấy người ngay tình hoàn toàn không có lỗi khi tham gia giao dịch; vì vậy, pháp luật đã có những quy định để bảo vệ quyền và lợi ích của người thứ ba ngay tình.

[2.2] Tại **Giấy cam kết** ngày 19/4/2017 xác lập có mặt vợ chồng ông H, anh Huỳnh Phước Q (con vợ chồng ông H) và vợ chồng ông D ghi: “*Chúng tôi bàn bạc đi đến thống nhất tôi Võ Oanh D sau này ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 624 diện tích 1.310m<sup>2</sup> (360m<sup>2</sup> đất ở, 950m<sup>2</sup> đất trồng cây hằng năm khác) cho ông B thì tôi có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền 1,6 tỷ đồng. Nay tôi đưa số tiền*

300 triệu, còn lại 1,3 tỷ đồng tôi sẽ thanh toán tại Phòng Công chứng sau khi hợp đồng chuyển nhượng của tôi và ông B ký kết...”, cuối văn bản có ông Nguyễn Mạnh T và ông Đặng Văn B ký tên làm chứng (bút lục 237, 238). Tại **Văn bản cam kết** ngày 18/5/2017 lập tại Văn phòng Công chứng P giữa ông T và ông B với ông D ghi: “Trong trường hợp thỏa thuận mua bán giữa ông B và T với gia đình ông D không thực hiện được mà bên ông H khởi kiện ra Tòa án thì ông B và T phải thay mặt ông D để hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông H...bên B (ông D) cam kết di dời 5 ngôi mộ bàn giao mặt bằng cho bên A (ông B và ông T)...nếu sau này di dời xong mộ thì A thanh toán thêm cho bên B 200.000.000 đồng...” (bút lục 222).

[2.3] Như vậy, khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 624 từ vợ chồng ông D thì ông T và ông B đã biết vợ chồng ông D không có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất này vì ông Nguyễn Mạnh T giả chữ ký của ông H để ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông D, vợ chồng ông D chỉ mới thanh toán một phần nhỏ tiền nhận chuyển nhượng cho ông H, trên đất có nhà và 05 ngôi mộ của gia đình ông H và ông H chưa bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông D nhưng vẫn ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất với vợ chồng ông D là giao dịch với người không có quyền định đoạt tài sản và thực tế đến nay vợ chồng ông D cũng chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông H. Vì vậy, ông B và ông T khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 624 với vợ chồng ông D là không ngay tình, vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội nên giao dịch này vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ nêu trên để xác định ông T và ông B có ngay tình hay không khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 624 từ vợ chồng ông D hay không mà đã căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình công nhận ông B và ông T có quyền sử dụng thửa đất 624 là không có cơ sở, không đúng pháp luật. Do *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* số 01102 lập tại Văn phòng công chứng P ngày 18/5/2017 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông D với bên nhận chuyển nhượng là ông B và ông T vô hiệu nên khi giải quyết lại vụ án cần phải giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng như quy định tại khoản 2 Điều 400 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Khoản 2 mục III *Giải đáp* số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam căn cứ *Đề án* do Sở Tư pháp tỉnh Quảng Nam trình ngày 12/12/2016 về việc giải thể Phòng Công chứng số 2, quyết định giải thể Phòng công chứng số 2 thuộc Sở Tư Pháp tỉnh Quảng Nam từ ngày 01/01/2017 (bl 300). Tại *Đề án* ngày 12/12/2016 của Sở Tư pháp tỉnh Quảng Nam thể hiện: “...1. *Sở Tư pháp*:...- *Chủ trì tổ chức công tác bàn giao, tiếp nhận nhân sự, hồ sơ, tài liệu, tài chính, tài sản, cơ sở vật chất...theo đúng quy định hiện hành...2. Phòng công chứng số 1: Tiếp nhận toàn bộ hồ sơ và tài sản Phòng công chứng số 2 bàn giao và thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định...*”, điều động Công chứng viên Phạm Ngọc D về giữ chức Trưởng Phòng công chứng số 1. Căn cứ các tài liệu trên, cấp phúc thẩm xét chưa đủ cơ sở xác định Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam đương nhiên kế thừa quyền và nghĩa vụ của Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng

Nam sau khi giải thể. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu về vấn đề này mà mặc nhiên xác định Phòng công chứng số 1 kế thừa quyền, nghĩa vụ của Phòng công chứng số 2 để tuyên xử: “*Các ông Huỳnh Phước H, bà Lê Thị Xuân S, ông Huỳnh Phước Q, ông Huỳnh Phước Q1, bà Huỳnh Thị Mỹ Q có quyền khởi kiện Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu. ...3. Về án phí: Bị đơn Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm...*” là chưa đủ cơ sở mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện thu thập ngay tài liệu, chứng cứ về vấn đề này.

Từ những luận điểm trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Khoản 1 và khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Q1 hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả anh Huỳnh Phước Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000386 ngày 06/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Hoàn trả Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000393 ngày 21/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

#### **Nơi nhận:**

- Vụ giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự:
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Kim Nhân**