

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 45/2021/DS-PT

Ngày 16/7/2021

V/v “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng.

Ông Trần Hoài Sơn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:** Ông Ngô Văn Hùng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020, về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 46/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Thi B; sinh năm: 1937 và bà Nguyễn Thị Ô, sinh năm: 1945; cùng trú tại: K98/9 đường N, quận S, thành phố Đ; bà Nguyễn Thị Ô ủy quyền cho ông Đoàn Thi B theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2019. (Ông B có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Trung T; Địa chỉ: số 26 đường N, phường P, quận S, thành phố Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở: số 26 đường N, tổ 3 phường P, quận S, thành phố Đ (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Trung T*: Ông Trương Văn B - Luật sư Công ty Luật TNHH hai thành viên Bình Minh thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Phòng Công chứng số 3; Địa chỉ: Lô số 01, Khu B2-14, đường V, phường A, quận S, thành phố Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Đào Nguyễn Minh Q, sinh năm 1990; địa chỉ: 307/1 đường P, quận H, thành phố Đ (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2021, vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu H. Sinh năm: 1976. Địa chỉ: tổ 34 cũ nay là tổ 38 phường M, quận N, thành phố Đ. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Đoàn Thi B đồng thời cũng là người được bà Nguyễn Thị Ô ủy quyền tham gia tố tụng trình bày*: Vào ngày 31/8/2011, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung T 01 lô đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 04, diện tích 609m², giá chuyển nhượng là 415.000.000 đồng (gồm 400m² đất ở và 209m² đất vườn) địa chỉ: xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X526825 ngày 01/8/2003 đứng tên ông

Nguyễn Trung T, theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có số công chứng 01265 ngày 31/8/2011 tại Văn phòng Công chứng Trung Việt do Công chứng viên Nguyễn Thị Thu Hà thực hiện việc công chứng.

Theo hợp đồng nói trên thì ông Nguyễn Trung T chịu trách nhiệm làm toàn bộ các thủ tục giấy tờ sang tên cho vợ chồng ông bà. Phương thức thanh toán là: Sau khi hợp đồng công chứng xong, vợ chồng ông bà giao cho ông Nguyễn Trung T số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền 365.000.000 đồng còn lại, vợ chồng ông bà sẽ giao đầy đủ sau khi ông Nguyễn Trung T hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên cho vợ chồng. Tuy nhiên, vào ngày 05/4/2019, ông Nguyễn Trung T đến nhà báo cho vợ chồng ông bà biết là ông T không thể sang tên được. Qua tìm hiểu mới biết được lô đất trên nằm trong Dự án đường vào mỏ đá Hòa Nhơn nên không được chuyển nhượng. Theo ông bà, trong thời gian 04 năm từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số: 6220/QĐ-UBND ngày 08/8/2007 đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (31/8/2011), ông T chắc đã biết hoặc phải biết nội dung Quyết định số: 6220/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng nhưng ông T đã giấu thông tin này để giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông bà. Do vậy, trong việc giao kết hợp đồng này ông bà đã bị lừa dối. Khoảng tháng 05/2019, ông bà nhận được Thông báo thụ lý số: 69/2019/TB-TLVA ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà về việc: *“Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu”* theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T đối với bị đơn là Phòng Công chứng số 3. Tòa án đã đưa ông bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án, ông bà đã có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T và có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Trung T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông Nguyễn Trung T trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 50.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông bà 300.000.000 đồng do ông T có lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu.

Ngày 24/7/2019, ông bà làm đơn bổ sung và điều chỉnh yêu cầu độc lập với nội dung: Lô đất số 456, tờ bản đồ số 04, diện tích 609m² tại địa chỉ: xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm chuyển nhượng có giá 415.000.000 đồng, ứng với số tiền 50.000.000 đồng vợ chồng đã giao cho ông T phải được 73,3m² của lô đất trên, theo thời giá tháng 07/2019 thì 1m² có giá tối thiểu là 10.000.000 đồng. Do đó, ông bà yêu cầu ông Nguyễn Trung T trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo thời giá tháng 07/2019 là: 730.000.000 đồng (thay vì trước đây chỉ yêu cầu 50.000.000 đồng) và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.030.000.000 đồng.

Ngày 22/8/2019, vợ chồng tiếp tục bổ sung và điều chỉnh yêu cầu độc lập lần 2 với nội dung: Trước đây, yêu cầu bồi thường thiệt hại lợi tức 300.000.000 đồng là không phù hợp với pháp luật. Nay ông bà nhận thấy lô đất trên tại thời điểm chuyển nhượng có giá 415.000.000 đồng nhưng theo thời giá tại thời điểm tháng 08/2019 khoảng trên 6.000.000.000 đồng. Nếu Hợp đồng nói trên không bị vô hiệu thì lợi tức mang lại cho ông bà là trên 5.000.000.000 đồng. Do vậy, ông bà yêu cầu ông Nguyễn Trung T phải trả lại cho ông bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông bà đã giao trước cho ông Nguyễn Trung T tính theo thời giá tháng 08/2019 là: 730.000.000 đồng (thay vì trước đây chỉ yêu cầu 50.000.000 đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là: 2.730.000.000 đồng.

Ngày 02/12/2019, ông Nguyễn Trung T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là Phòng Công chứng số 3 nên tư cách tham gia tố tụng thay đổi. Ông bà trở thành nguyên đơn, ông Nguyễn Trung T trở thành bị đơn đối với yêu cầu độc lập nói trên của ông bà.

Nay ông bà giữ nguyên yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có số công chứng 01265 ngày 31/8/2011 giữa ông bà với ông Nguyễn Trung T vô hiệu do nằm trong khu quy hoạch, không được chuyển nhượng.

2. Buộc ông Nguyễn Trung T trả lại cho ông bà số tiền 292.000.000 đồng tương đương với 73m² đất mà trước đây ông bà trả trước cho ông Nguyễn Trung T 50.000.000 đồng (theo giá đất ở mà Hội đồng định giá đã xác định là 4.173.000 đồng/m² nhưng chỉ tính 4.000.000 đồng/m²). Đồng thời buộc ông Nguyễn Trung T phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng 1.000.000.000 đồng do ông T có lỗi làm cho hợp đồng nói trên bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Trung T trình bày: Bà xác nhận ông Nguyễn Trung T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô, về thời gian ký kết, giá cả, phương thức thanh toán, trách nhiệm hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, sau khi liên hệ với các cơ quan Nhà nước, đến ngày 18/10/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang ra Thông báo số 2298/TN.MT cho các bên được biết lô đất trên nằm trong dự án đường vào mỏ đá Hòa Nhơn nên không được chuyển nhượng. Tiếp đến, ngày 26/10/2011, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cũng có Công văn số: 3618/ SXD-QLKTr xác định vị trí thửa đất nói trên nằm trong ranh giới quy hoạch sử dụng đất đường vào mỏ đá Hòa Nhơn..., ảnh hưởng quy hoạch.

Do không thực hiện được việc chuyển nhượng nên ngay từ năm 2011 hai bên đã thống nhất tự xé bỏ hợp đồng, tại thời điểm đó cả hai bên đều không biết phải ra công chứng làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng theo quy định. Đến năm 2019, do gia đình ông T có nhu cầu vay tiền để chữa bệnh cho mẹ nên thế chấp lô đất trên cho Ngân hàng nhưng khi ra công chứng để xác nhận thủ tục thế chấp tài sản thì mới biết vẫn còn tồn tại thông tin chuyển nhượng lô đất trên hệ thống của công chứng nên Phòng Công chứng số 3 đã hướng dẫn cho ông T phải hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất trước đây với vợ chồng ông Đoàn Thi B thì mới thế chấp được tài sản. Ông Nguyễn Trung T có đến yêu cầu ông B, bà Ô ra công chứng làm thủ tục hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật, ông B, bà Ô đồng ý. Ngày 05/4/2019, ông B đã viết giấy yêu cầu công chứng đến nhà để ông hủy hợp đồng do ông không đi xa được. Do hai bên đã tự xé bỏ hợp đồng nên không còn bản gốc hợp đồng để cung cấp cho Cơ quan công chứng nên Công chứng

không chịu đến nhà làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng theo yêu cầu của ông B. Do vậy, ngày 10/5/2019, ông Nguyễn Trung T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng Công chứng số: 01265 ngày 31/8/2011 vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm đó Văn phòng Công chứng Trung Việt đã chấm dứt hoạt động, Phòng Công chứng số 3 là đơn vị tiếp nhận toàn bộ các giấy tờ, tài liệu của Văn phòng Công chứng Trung Việt, trong đó có Hợp đồng số: 01265 ngày 31/8/2011 nên ông Nguyễn Trung T đã khởi kiện đối với Phòng công chứng số 3 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng Công chứng số: 01265 ngày 31/8/2011 vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trung T đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Phòng Công chứng số 3 nhưng trở thành bị đơn đối với yêu cầu của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô. Bà không đồng ý tuyên bố Hợp đồng vô hiệu mà đồng ý hủy hợp đồng trên do quy định của Nhà nước là đất nằm trong khu quy hoạch, không được chuyển nhượng. Bà cũng không chấp nhận bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông B, bà Ô 1.000.000.000 đồng như ông B yêu cầu vì ông Nguyễn Trung T không có lỗi làm cho Hợp đồng nói trên bị vô hiệu. Đây là lý do khách quan do quy định của Nhà nước là tại thời điểm đó đất nằm khu quy hoạch không được chuyển nhượng mà ông T không biết.

- *Người đại diện Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, mặc dù đại diện Phòng Công chứng số 3 vắng mặt nhưng tại các văn bản gửi cho Tòa án đã thể hiện ý kiến như sau: Ngày 17/4/2019 và ngày 13/5/2019, Phòng Công chứng số 3 có nhận đơn đề nghị của ông Nguyễn Trung T về việc Hủy hợp đồng Công chứng số 01265 ngày 31/8/2011 giữa vợ chồng ông Đoàn Thi B với ông Nguyễn Trung T. Tuy nhiên, việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng Công chứng số 01265 ngày 31/8/2011 do các bên không xuất trình đủ các giấy tờ liên quan đến công chứng. Việc thỏa thuận giải quyết hủy bỏ hợp đồng của các bên không thống nhất, cho nên các bên không thực hiện hủy bỏ hợp đồng số 01265 tại công chứng.

Theo khoản 3 Điều 5 Luật công chứng năm 2014, Phòng công chứng số 3 không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Phòng công chứng số 3 xin được vắng mặt tại các phiên đối chất, hòa giải và phiên tòa xét xử.

- Bà Nguyễn Thị Thu Hà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ và niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không thể hiện ý kiến trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 2 Điều 217, Điều 244, 245 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 123, 131, 132, 407, 408, điểm b, d Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T đối với Phòng công chứng số 3 về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 01265 ngày 31/8/2011 giữa ông Nguyễn Trung T với vợ chồng ông Đoàn Thi B, bà Nguyễn Thị Ô vô hiệu”.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô;

Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 01265 ngày 31/8/2011 giữa vợ chồng ông Đoàn Thi B, bà Nguyễn Thị Ô với ông Nguyễn Trung T vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Trung T trả lại cho ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô số tiền 50.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô về việc buộc ông Nguyễn Trung T phải trả lại cho ông bà 292.000.000 đồng (tương

đương với 73m² đất mà ông bà đã mua trước đây với số tiền ông bà trả trước cho ông Nguyễn Trung T là 50.000.000 đồng theo giá đất ở mà Hội đồng định giá đã xác định nhưng ông tính tròn 4.000.000 đồng/m²) và bồi thường thiệt hại cho ông bà 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô đã nộp và đã chi phí xong.

5. Chi phí định giá tài sản: 16.000.000 đồng. Do chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô phải chịu 50% số tiền chi phí định giá là 8.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Trung T phải chịu 8.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Do ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản nên buộc ông Nguyễn Trung T phải hoàn trả lại cho ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô 8.000.000 đồng tiền chi phí định giá.

6. Về án phí:

- Ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí.

- Ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 2.500.000 đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Nguyễn Trung T đã nộp tại biên lai thu số 07854 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà. Số tiền án phí ông Nguyễn Trung T còn phải tiếp tục nộp là 2.200.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2020, nguyên đơn, ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô có Đơn kháng cáo và ngày 22/10/2020 có đơn bổ sung và điều chỉnh đơn kháng cáo với nội dung như sau: Theo Bản án sơ thẩm cho rằng ông T không biết đất nằm trong dự án nên không có lỗi. Nếu cho rằng ông T không

biết đất nằm trong dự án thì ông T phải thể hiện rằng không biết, nhưng ông T lại cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật khẳng định ông ta biết lô đất ấy “Thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật...”, “Tại thời điểm giao kết hợp đồng không bị tranh chấp”. Như vậy cho thấy ông T có ý thức lừa dối trong giao kết hợp đồng, làm cho hợp đồng vô hiệu. Do đó, làm cho vợ chồng ông bà bị thiệt hại: Thứ nhất, vợ chồng ông bà đã giao tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng như thế sẽ mua được 73m² đất được định giá 211.000.000 đồng. Để ông T nhận 73m² thì ông T phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 211.000.000 đồng. Thứ hai, lô đất 609m² định giá 1.690.000.000 đồng – 415.000.000 đồng thì sẽ được lợi tức 1.275.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông bà đề nghị cấp phúc thẩm điều chỉnh lại là sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông T phải trả và bồi thường cho vợ chồng ông bà số tiền 1.486.000.000 đồng và trả các khoản án phí, lệ phí, chi phí của vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về mặt thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, bà Nguyễn Thị Thu Hà đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với họ.

[1.2] Ngày 10/5/2019, ông Nguyễn Trung T có đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng Công chứng vô hiệu đối với bị đơn là Văn phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, ông Đoàn Thị B và bà Nguyễn Thị Ô với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ngày 01/7/2019, ông Đoàn Thị B và bà Nguyễn Thị Ô có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Nguyễn Trung T phải trả lại cho ông bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 50.000.000

đồng mà ông bà đã giao và buộc ông T phải bồi thường thiệt hại 300.000.000 đồng. Ngày 02/12/2019, nguyên đơn là ông Nguyễn Trung T có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn là Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng nên cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T đối với Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng là hoàn toàn đúng pháp luật. Do đó, ông Nguyễn Trung T không còn là nguyên đơn trong vụ án mà trở thành bị đơn đối với yêu cầu độc lập của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô; ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô trở thành nguyên đơn; Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng không còn là bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T mà trở thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Từ khi ông Nguyễn Trung T khởi kiện với tư cách là nguyên đơn đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019, trong đó có nội dung được quyền tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp, quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, khi ông Nguyễn Trung T thay đổi địa vị tố tụng từ nguyên đơn trở thành bị đơn, lẽ ra phải làm lại giấy ủy quyền. Song xét thấy, tại giai đoạn phúc thẩm, ý chí của ông Nguyễn Trung T vẫn ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mỹ H tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp cho đến khi kết thúc vụ án. Do vậy, văn bản ông T ủy quyền cho bà Hiếu ngày 16/5/2019 vẫn có hiệu lực.

[2] Xét kháng cáo của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô thì thấy: Vào ngày 31/8/2011, ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung T 01 lô đất tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 04, diện tích 609m² (gồm 400m² đất ở và 209m² đất vườn) địa chỉ: xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 415.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X526825 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 01/8/2003 đứng tên ông Nguyễn Trung T, được công chứng ngày 31/8/2011 tại Văn phòng Công chứng Trung Việt, do công chứng viên Nguyễn Thị Thu Hà thực hiện. Bên ông Nguyễn Trung T chịu trách nhiệm làm toàn bộ các thủ tục giấy tờ sang tên cho vợ chồng ông B,

bà Ô. Sau khi hợp đồng công chứng xong, vợ chồng ông B giao cho ông Nguyễn Trung T số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền 365.000.000 đồng còn lại, vợ chồng ông B sẽ giao đầy đủ sau khi ông Nguyễn Trung T hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên cho vợ chồng ông B. Tuy nhiên, sau khi liên hệ với các cơ quan Nhà nước, đến ngày 18/10/2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang ra Thông báo số: 2298/TN.MT cho các bên được biết lô đất trên nằm trong Dự án đường vào mỏ đá Hòa Nhơn nên không được chuyển nhượng. Tiếp đến, ngày 26/10/2011, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cũng có Công văn số: 3618/SXD-QLKTr xác định vị trí thửa đất nói trên nằm trong ranh giới quy hoạch sử dụng đất đường vào mỏ đá Hòa Nhơn..., ảnh hưởng quy hoạch.

[2.1] Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, để làm rõ thời điểm từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số: 6220/QĐ-UBND ngày 08/8/2007 đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (31/8/2011), ông Nguyễn Trung T có biết thửa đất trên thuộc trường hợp không được phép chuyển nhượng hay không nhằm xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại của ông T đối với yêu cầu của ông B, bà Ô. Kết quả trả lời tại Công văn số: 318/TNMT-ĐĐ ngày 23/02/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang cung cấp như sau: *“Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường không có văn bản liên quan đến việc có ý kiến đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 4, xã Hòa Nhơn do ông Nguyễn Trung T sử dụng nằm trong dự án Đường vào mỏ đá Hòa Nhơn không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, vị trí thửa đất trên nằm trong ranh giới quy hoạch dự án Khu liên hiệp xử lý chất rắn đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số: 5213/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, không còn thuộc dự án Đường vào mỏ đá Hòa Nhơn”*.

[2.2] Ngày 07/4/2021, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Hòa Vang ban hành Công văn số: 653/CNHV phúc đáp Công văn số: 28/CV-TA ngày 24/02/2021 cho Tòa án với nội dung thửa đất trên nằm toàn bộ ranh giới quy hoạch dự án Khu liên hiệp xử lý chất rắn... Về tách thửa, chuyển nhượng thì phải xác định thửa đất có nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, có

thông báo hoặc quyết định thu hồi đất thì lấy ý kiến tại Phòng Tài nguyên huyện Hòa Vang.

[2.3] Ngày 12/5/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang ban hành Công văn số: 940/TNMT-Đ Đ phúc đáp Công văn số: 296/CV-TA ngày 16/4/2021 cho Tòa án với nội dung hiện tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 4, xã Hòa Nhơn chưa có thông báo, quyết định thu hồi đất.

[2.4] Ngày 15/6/2021, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hòa Vang ban hành Công văn số: 1210/CNHV phúc đáp Công văn số: 95/CV-TA ngày 08/6/2021 cho Tòa án như sau: *''Căn cứ Khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013...Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch, được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật...''*

[2.5] HĐXX phúc thẩm xét thấy: Mặc dù hiện nay thửa đất số 456, tờ bản đồ số 4, xã Hòa Nhơn do ông Nguyễn Trung T sử dụng không nằm trong Dự án Đường vào mỏ đá Hòa Nhơn không được phép chuyển nhượng nữa. Tuy nhiên, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *''Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập''*. Tại phiên tòa, ông Đoàn Thi B vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà Ô với ông Nguyễn Trung T vô hiệu. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do tại thời điểm ký kết, đất nằm trong quy hoạch không được chuyển nhượng bị vô hiệu là vi phạm điều cấm của Luật là hoàn toàn có căn cứ.

[2.6] Xác định lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. HĐXX xét thấy: Từ khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011 đến năm 2019, ông B, bà Ô không có ý kiến gì về việc sang tên lô đất nói trên cho vợ chồng. Tại phiên tòa, bà H đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung T cho rằng sau khi Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Hòa Vang và Sở Xây dựng thông báo cho ông T biết về việc thửa đất trên không được phép chuyển nhượng thì ông T đã thông báo cho ông B, bà Ô biết nhưng ông B phủ nhận và cho rằng ông biết thửa đất trên không được phép chuyển nhượng từ khi nhận được thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà. Đến ngày 05/4/2019, ông B thừa nhận có viết giấy mời công chứng đến nhà nhưng mục đích không phải để hủy Hợp đồng. Tuy nhiên, trong tờ giấy ngày 05/4/2019 do ông Đoàn Thị B ký tên đã xác định với nội dung: *“Ông đồng ý hủy Hợp đồng nhưng tôi không đi xa được. Thân mời Công chứng đến nhà để ký hủy Hợp đồng”*. Việc công chứng cũng không thực hiện được vì bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên lưu giữ đã không còn, trong khi đó Hợp đồng được lập thành 3 bản chính, mỗi bên được giữ 1 bản, Phòng Công chứng lưu giữ 1 bản. Điều này cho thấy trước đây hai bên đã thống nhất thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng và ông B, bà Ô không đề cập gì đến việc đòi lại tiền hay vấn đề bồi thường. Mặt khác, quá trình thu thập chứng cứ tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hòa Vang ở giai đoạn phúc thẩm cho thấy, cơ quan có thẩm quyền là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang cung cấp không có văn bản liên quan đến việc có ý kiến đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 4, xã Hòa Nhơn do ông Nguyễn Trung T sử dụng nằm trong dự án Đường vào mỏ đá Hòa Nhơn không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông Nguyễn Trung T không hề biết và không có ý thức lừa dối ông bà. Tại phiên tòa hôm nay, ông Đoàn Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị buộc ông T phải bồi thường cho vợ chồng ông bà số tiền 1.275.000.000 đồng và trả các khoản án phí, lệ phí, chi phí của vụ án, trong khi đó Cơ quan chuyên môn xác định chưa ban hành nội dung nào đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 4, xã Hòa Nhơn do ông Nguyễn Trung T sử dụng nằm trong dự án Đường

vào mỏ đá Hòa Nhơn không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thể buộc ông Nguyễn Trung T phải bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không thể thực hiện được là do yếu tố khách quan, ngoài ý muốn của các bên, phía ông T không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định là hoàn toàn có căn cứ.

[2.7] Tại phiên tòa, ông B cho rằng ông đã đưa trước 50.000.000 đồng cho ông T tương đương với 73m² đất nên ông yêu cầu để ông T nhận 73m² thì buộc ông T phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 211.000.000 đồng. Còn bà H cho rằng khi xé hợp đồng ông T đã hoàn trả lại cho ông bà 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông T đã trả cho ông B, bà Ô 50.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Do đó, cần buộc ông T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B, bà Ô số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng như cấp sơ thẩm nhận định là đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Trung T cho rằng vị trí thửa đất trên thuộc trường hợp không được phép chuyển nhượng. Do vi phạm điều cấm của pháp luật nên căn cứ điều 123 Bộ luật Dân sự đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hề biết thửa đất trên không được phép chuyển nhượng nên ông B, bà Ô cho rằng ông T có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và buộc ông T bồi thường là không đúng. HĐXX xét thấy đề nghị của Luật sư là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[4] Án phí DSST, chi phí tố tụng: Do ông Nguyễn Trung T không kháng cáo về phần này nên HĐXX vẫn giữ nguyên như cấp sơ thẩm xác định.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô nên ông B, bà Ô phải chịu án phí DSPT. Ông B, bà Ô là người cao tuổi nên được xét miễn án phí.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc

thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Căn cứ Điều 157, 165, Điểm c Khoản 2 điều 217, 245 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 123, 131, 132, 407, 408, 688 Bộ luật dân sự; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô.

1.1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T đối với Phòng Công chứng số 3 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản Công chứng vô hiệu” giữa ông Nguyễn Trung T với Phòng Công chứng số 3”.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô đối với ông Nguyễn Trung T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2011 giữa vợ chồng ông Đoàn Thi B, bà Nguyễn Thị Ô với ông Nguyễn Trung T vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô buộc ông Nguyễn Trung T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông bà số tiền 211.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Trung T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô số tiền 50.000.000 đồng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô đối với ông Nguyễn Trung T số tiền 1.275.000.000 đồng và trả các khoản án phí, lệ phí, chi phí của vụ án.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô đã nộp và đã chi phí xong. Chi phí định giá tài sản: 16.000.000 đồng. Do chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô phải chịu 50% số tiền chi phí định giá là: 8.000.000 đồng. Do ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản nên buộc ông Nguyễn Trung T phải hoàn trả lại cho ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô 8.000.000 đồng tiền chi phí định giá.

1.6. Về án phí DSST: Ông Đoàn Thi B và bà Nguyễn Thị Ô thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn nên được xét miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí. Ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 2.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 07854 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Trung T còn phải tiếp tục nộp là: 2.200.000 đồng.

2. Về án phí DSPT: 300.000 đồng, ông B, bà Ô được xét miễn toàn bộ.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé