

Bản án số: 91/2022/DSPT

Ngày: 06-4-2022

V/v: Yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu; hủy hợp đồng
tặng cho nhà đất; hủy chỉnh lý
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào**.

Bà **Lê Thúy Cầu**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Nhật** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Trần Viết Tuấn**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06-4-2022, tại trụ sở. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 320/2021/TLPT-DS ngày 20-12-2021 về “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy hợp đồng tặng cho nhà đất; hủy chỉnh lý biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1355/2022/QĐ-PT ngày 18-3-2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Hồng T**, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Nhà số 54 đường L1, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

- Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09-12-2020 - Số công chứng 2992, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD): Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Tổ 30, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: **Văn phòng Công chứng PN**; địa chỉ: Số 696 đường N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Mai Thị N1** - Trưởng Văn phòng, có mặt tại phiên tòa.

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

1. Bà Hồ Thị Kim Ng, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Nhà số 98A Đường TH, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng:

Luật sư **Trương Công Nguyễn A** - Văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Chị Bùi Thị Yến N2, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Số 2260 Crandall Dr. San Diego, CA 92111, Hoa Kỳ, vắng mặt (có gửi văn bản trình bày quan điểm).

3. Bà Mai Quỳnh A1, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Nhà số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S - Phòng Giao dịch HC; địa chỉ: Số 34 đường P2, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quảng Đ1** - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng và thi hành án dân sự số 466/QĐ-NGÂN HÀNG Đ.SHA ngày 25-5-2021): Bà **Huỳnh Thị Mỹ L** - Chức vụ: Giám đốc Phòng Giao dịch, có mặt tại phiên tòa.

5. Công ty TNHH R; địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà I, số 62 đường T1, phường T2, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Thu H1** - Chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng SH; địa chỉ: Số 90 đường HP, phường TT, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Diệp Thanh Ph** - Trưởng Văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng TTT; địa chỉ: Số 62 đường H2, phường T3, quận T4, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị Th** - Trưởng Văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Bùi Hồng T trình bày:

Tôi và bà Hồ Thị Kim Ng trước đây là vợ chồng. Trong quá trình chung sống, chúng tôi tạo lập các khối tài sản chung; trong đó, có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của các thửa đất sau:

- Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 07, diện tích 115 m², tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Bùi Hồng T và bà Hồ Thị Kim Ng).

- Thửa đất số 456, tờ bản đồ số 12, diện tích, diện tích 60,6 m², tại số 52 Đường TS, phường TB, quận H thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 985514 ngày 09-7-2012, do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Bùi Hồng T và bà Hồ Thị Kim Ng).

- Thừa đất số 239, tờ bản đồ số 08, diện tích 107,9 m², tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011, do Ủy ban nhân dân quận T4, thành phố Đà Nẵng cấp ông Bùi Hồng T và bà Hồ Thị Kim Ng).

Trong thời gian từ ngày 05-9-2013 đến ngày 25-7-2014, tôi cùng hai con đang ở Hoa Kỳ, thì Văn phòng Công chứng PN đã công chứng các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

- Hợp đồng công chứng số 1720/HĐTC-VSTL-CCPN ngày 08-5-2014 về việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 985514, do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 09-7-2012 đối với nhà, đất tại số 52 Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Hợp đồng công chứng số 1858/HĐTC-VSTL-CCPN ngày 14-5-2014 về việc tặng cho quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12-5-2014 đối với nhà, đất tại 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Hợp đồng công chứng số 1958/HĐTC-VSTL-CCPN ngày 21-5-2014 về việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927, do Ủy ban nhân dân quận T4, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26-12-2011 đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, Đà Nẵng.

Việc làm này của Văn phòng Công chứng PN đã vi phạm Điều 48 của Luật Công chứng năm 2014, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của tôi. Do vậy, tôi đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên; chỉnh lý biến động về chủ thể quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên về tình trạng ban đầu.

Bị đơn, bà Mai Thị N1 làm đại diện trình bày:

Khi công chứng hợp đồng, giao dịch thì trước tiên các bên tham gia phải đọc, ký (điểm chỉ) vào các hợp đồng, giao dịch đó thì Công chứng viên mới thực hiện chứng nhận của mình. Ông Bùi Hồng T có ký điểm chỉ vào các hợp đồng không, đề nghị Tòa án xem xét, xác định theo thẩm quyền. Nếu đúng chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T hoặc bà Hồ Thị Kim Ng đưa người khác đến ký thay, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tôi không nhớ tại thời điểm ký giao dịch đối với cả 03 hợp đồng có mặt ông Bùi Hồng T không? nhưng tôi khẳng định chữ ký và dấu vân tay trên 03 hợp đồng tặng cho là của ông T. Trường hợp, ông T cho rằng thời điểm đó ông đang ở nước ngoài, nên không phải chữ ký và dấu vân tay của ông T, thì bà Hồ Thị Kim Ng là người đưa người khác đến ký hợp đồng. Đây là hành vi lừa đảo của bà Ng, nên bà

Ng phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ, Văn phòng Công chứng PN không có trách nhiệm.

Nhà, đất tại số 52 Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung của bà Hồ Thị Kim Ng với ông Bùi Hồng T. Do bà Ng đã bán tài sản này cho người khác, thì bà Ng phải có trách nhiệm trả cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản. Giá trị nhà vào thời điểm bán hay thời điểm xét xử là do Tòa án quyết định. Tôi không yêu cầu giám định chữ ký, vân tay ông Bùi Hồng T trên 03 hợp đồng tặng cho nêu trên. Do tính chất công việc, Văn phòng Công chứng PN đề nghị vắng mặt tại các phiên hòa giải tiếp theo và trong quá trình xét xử cho đến khi có bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị Kim Ng trình bày:

Tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: 03 giao dịch dân sự theo Luật Công chứng được thực hiện có sự thỏa thuận và đồng ý của 03 đương sự khi tham gia thực hiện tại thời điểm đó. Ông T đã dùng những sai phạm của Công chứng viên Mai Thị N1 để khởi kiện vụ án dân sự, nhằm lấy lại tài sản mà ông T đã thực hiện việc chuyển dịch quyền tài sản sang cho con gái của chúng tôi là Bùi Thị Yến N2 một cách chủ động, đầy năng lực hành vi dân sự, thực hiện một cách vô tư, công khai, minh bạch có sự đồng ý xác nhận bằng cách ký tên, đóng dấu tổ chức có chức năng là Văn phòng Công chứng PN. Sự kiện pháp lý này diễn ra công khai, được chứng thực một cách khách quan, diễn ra suốt thời gian 06 năm và đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 149 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với ba ngôi nhà (số 98A Đường TH, số 52B Đường TS và số 330-332 Đường L3), thì ông T đều đến Văn phòng Công chứng PN ký trực tiếp. Hồ sơ Văn phòng Công chứng PN lưu giữ. Còn vì sao ngày ký kết hợp đồng tặng cho lại rơi vào thời gian ông T ở nước ngoài thì tôi không rõ.

Hiện nay nhà số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng tôi đang trực tiếp quản lý, sử dụng; nhà số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng thì đang cho thuê; còn nhà số 52 Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng tôi đã bán cho bà Mai Quỳnh A1 với giá 3.450.000.000 đồng.

Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng T.

2. Bà Mai Quỳnh A1 trình bày:

Khi tôi mua nhà số 52 Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng thì nhà, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục nhận chuyển nhượng ngôi nhà của tôi là hoàn toàn hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi đã thế chấp cho Ngân hàng NGÂN HÀNG Đ - Chi nhánh S - Phòng Giao dịch HC để vay tiền.

Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho tôi, vì tôi là người mua nhà ngay tình. Trong mọi trường hợp, nếu các hợp đồng nêu trên vô hiệu thì liên quan đến trách nhiệm của những người tặng cho, tôi không có trách nhiệm gì đối với việc bồi thường.

3. Văn phòng Công chứng SH trình bày:

Ngày 29-6-2016, Văn phòng Công chứng SH công chứng số 5353, chứng nhận “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên nhận tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng và công chứng số 5354, chứng nhận “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên nhận tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng. Văn phòng Công chứng SH công chứng, chứng thực các hồ sơ nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, Văn phòng Công chứng SH không có ý kiến gì về thủ tục tố tụng của Tòa án.

4. Công ty TNHH R trình bày:

Ngày 06-11-2018, Công ty R và chủ nhà bà Hồ Thị Kim Ng ký hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng tại Văn phòng Công chứng PN, do Công chứng viên Nguyễn Đức Bình chứng nhận. Việc giao kết hợp đồng giữa R và chủ nhà là hoàn toàn tự nguyện, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện ký kết hợp đồng và cam kết tính xác thực của thông tin trong hợp đồng, cũng như không có bất kỳ khiếu nại liên quan đến hợp đồng thuê nhà này. Công ty R mong muốn tiếp tục duy trì, thực hiện hợp đồng thuê nhà cho đến khi hết hợp đồng. Đồng thời, giữ nguyên quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định của hợp đồng thuê nhà.

5. Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S -Phòng Giao dịch HC trình bày:

Bà Mai Quỳnh A1 đang có quan hệ tín dụng tại Chi nhánh NGÂN HÀNG Đ S. Tài sản đang tranh chấp là bất động sản tại thửa đất số 456, tờ bản đồ số 12, địa chỉ số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 985514, do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 09-7-2012 đang được thế chấp hợp pháp tại Chi nhánh NGÂN HÀNG Đ S theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10452598/HĐBĐ ngày 16-11-2017. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng của NGÂN HÀNG Đ khi giải quyết vụ án.

6. Văn phòng Công chứng TTT không có lời trình bày, nhưng có văn bản xin xét xử vắng mặt.

7. Chị Bùi Thị Yến N2 không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23-9-2021, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 227 và Điều 476 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 44 và Điều 48 của Luật Công chứng; Điều 123, khoản 4 Điều 131 và khoản 3 Điều 132 của 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bùi Hồng T về việc “Tuyên vô hiệu văn bản công chứng” đối với Văn phòng Công chứng PN.

1.1 Tuyên vô hiệu:

1.1.1. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 985514, do UBND quận H cấp ngày 09-7-2012), được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 08-5-2014.

1.1.2. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12-5-2014), được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 14-5-2014 và “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên được tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng số 5353 ngày 29-6-2016.

1.1.3. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927, do UBND quận T4 cấp ngày 26-12-2011), được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 21-5-2014 và “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên được tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng số 5354 ngày 29-6-2016.

1.2. Hủy các chỉnh lý biến động:

1.2.1. Hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Bùi Thị Yến N2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014 đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận H chỉnh lý ngày 23-5-2014 và hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Hồ Thị Kim Ng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014 đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận H chỉnh lý ngày 06-7-2016.

1.2.2. Hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Bùi Thị Yến N2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011 đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận T4 chỉnh lý ngày 29-5-2014 và hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Hồ Thị Kim Ng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011 đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận T4 chỉnh lý ngày 07-7-2016.

1.3. Ông Bùi Hồng T được liên hệ với các cơ quan chức năng để đăng ký đứng tên với bà Hồ Thị Kim Ng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014 đối với nhà đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011 đối với nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng.

1.4. Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

1.4.1. Buộc Văn phòng Công chứng PN, do bà Mai Thị N1 - Trưởng văn phòng phải bồi thường thiệt hại cho ông Bùi Hồng T số tiền 1.009.380.000 đồng.

1.4.2. Buộc bà Hồ Thị Kim Ng bồi thường thiệt hại cho ông Bùi Hồng T số tiền 672.920.000 đồng.

1.5. Buộc bà Hồ Thị Kim Ng thôi trả cho ông Bùi Hồng T số tiền 1.725.000.000 đồng.

2. Về Chi phí giám định chữ ký:

- Buộc Văn phòng Công chứng PN, do bà Mai Thị N1 - Trưởng văn phòng phải hoàn trả cho ông Bùi Hồng T số tiền 4.800.000 đồng.

3. Về chi phí định giá:

3.1. Buộc bà Hồ Thị Kim Ng phải hoàn trả cho ông Bùi Hồng T số tiền 10.000.000 đồng

3.2. Buộc Văn phòng Công chứng PN, do bà Mai Thị N1 - Trưởng văn phòng phải hoàn trả cho ông Bùi Hồng T số tiền 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm; quyền, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18-10-2021, bị đơn là Văn phòng Công chứng PN kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Hồ Thị Kim Ng phải bồi thường toàn bộ tiền chênh lệch giá cho ông Bùi Hồng T và các khoản chi phí tố tụng khác.

Ngày 18-10-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hồ Thị Kim Ng kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án, vì đã hết thời hiệu khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, sau khi thảo luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là Văn phòng Công chứng PN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Hồ Thị Kim Ng kháng cáo bản án; đơn kháng cáo

của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bà Hồ Thị Kim Ng là người gian dối và cũng là người hưởng lợi phải bồi thường toàn bộ tiền chênh lệch giá do bán nhà cho ông Bùi Hồng T và phải chịu các khoản chi phí tố tụng khác; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Kim Ng đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án, vì đã hết thời hiệu khởi kiện; nguyên đơn là ông Bùi Hồng T giữ nguyên các nội dung khởi kiện, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng PN và kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Ng. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng PN và kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Ng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn, ông Bùi Hồng T khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các tài sản là nhà, đất thuộc quyền sở hữu chung của ông với bà Hồ Thị Kim Ng, do Văn phòng Công chứng PN công chứng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện, nên thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy hợp đồng tặng cho nhà đất; hủy chính lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất” là đúng quy định tại khoản 11, 14 Điều 26; Điều 34, Điều 37, Điều 184 và Điều 185 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Yến N2 đang định cư tại Hoa Kỳ, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp là đúng quy định tại Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Quỳnh A1, Công ty TNHH R, Văn phòng Công chứng SH và Văn phòng Công chứng TTT vắng mặt, nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Đối với kháng cáo của Văn phòng Công chứng PN:

- Về nguồn gốc các thửa đất và tài sản trên đất tranh chấp:

Ông Bùi Hồng T và bà Hồ Thị Kim Ng ly hôn theo Quyết định số 66/2012/QĐST-HNGĐ ngày 27-4-2012 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng, nhưng không đề nghị chia tài sản chung, nên Tòa án không giải quyết. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như sự thừa nhận của ông Bùi Hồng T và bà Hồ Thị Kim Ng, thì tài sản có tranh chấp trong vụ án này là tài sản chung của ông, bà được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, bao gồm: (1) Nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317, do Sở Tài nguyên và Môi

trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12-5-2014; (2) Nhà, đất tại số 52 Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 985514, do UBND quận H cấp ngày 09-7-2012 và (3) Nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927, do UBND quận T4 cấp ngày 26-12-2011.

- Về yêu cầu khởi kiện:

Ông Bùi Hồng T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng:

(1) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08-5-2014, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 08-5-2014.

(2) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14-5-2014, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 10-5-2014; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29-6-2016, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên được tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng ngày 29-6-2016.

(3) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21-5-2014, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 21-5-2014; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29-6-2016, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên được tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng ngày 29-6-2016.

Đồng thời, yêu cầu hủy đăng ký biến động từ các giao dịch chuyển nhượng nêu trên; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với nhà số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Hồng T cho rằng trong khoảng thời gian từ ngày 05-9-2013 đến ngày 25-7-2014, ông T cùng với hai con (trong đó có chị Bùi Thị Yến N2) không có mặt tại Việt Nam, nhưng Văn phòng Công chứng PN đã công chứng các hợp đồng tặng cho nhà, đất liên quan đến các nhà, đất thuộc quyền sở hữu chung của ông với bà Hồ Thị Kim Ng. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh và tại Công văn số 14808/QLXNC-P5 ngày 01-7-2021, Cục Quản lý Xuất nhập cảnh - Bộ Công an cung cấp thông tin xuất nhập cảnh của 02 trường hợp, kèm theo Danh sách khách xuất nhập cảnh ngày 28-6-2021 (từ bút lục số 185 đến số 194) xác định: Trong khoảng thời gian từ ngày 05-9-2013 đến ngày 25-7-2014, ông Bùi Hồng T không có mặt tại Việt Nam và trong khoảng

thời gian từ ngày 27-7-2012 đến ngày 30-12-2014, chị Bùi Thị Yến N2 không có mặt tại Việt Nam.

Căn cứ vào công văn cung cấp thông tin về thời gian lưu trú nêu trên, có cơ sở để xác định khi công chứng 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng PN thì ông Bùi Hồng T và chị Bùi Thị Yến N2 đều không có mặt tại Việt Nam, bao gồm các hợp đồng: (1) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08-5-2014, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng; (2) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14-5-2014, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng và (3) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21-5-2014, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng.

Tại khoản 2 Điều 44 của Luật Công chứng quy định *“(2) Việc công chứng có thể được thực hiện ngoài trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp người yêu cầu công chứng là người già yếu, không thể đi lại được, người đang bị tạm giữ, tạm giam, đang thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác không thể đến trụ sở của tổ chức hành nghề công chứng”*. Như vậy, Văn phòng Công chứng PN công chứng các hợp đồng tặng cho trong khi người tặng cho là ông Bùi Hồng T và người được tặng cho là chị Bùi Thị Yến N2 đều không có mặt tại Việt Nam là vi phạm Điều 48 của Luật Công chứng; xâm phạm trực tiếp đến quyền sở hữu hợp pháp về tài sản của ông Bùi Hồng T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng T, tuyên vô hiệu 03 hợp đồng nêu trên (đều do Văn phòng Công chứng PN công chứng); tuyên hủy các hợp đồng tặng cho giữa bà Hồ Thị Kim Ng với bà Bùi Thị Yến N2 có liên quan; đồng thời, hủy các chính lý biến động phát sinh từ các hợp đồng tặng cho là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

+ Đối với Văn phòng Công chứng PN:

Văn phòng Công chứng PN kháng cáo cho rằng thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên đều có mặt của các bên tham gia giao dịch, Văn phòng không có lỗi nên không có trách nhiệm bồi thường là không có căn cứ, bởi lẽ: Tại thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên, ông Bùi Hồng T và chị Bùi Thị Yến N2 không có mặt tại Việt Nam, nên không thể có mặt tại văn phòng để công chứng các hợp đồng này. Khi công chứng, Công chứng viên Văn phòng Công chứng PN không kiểm tra kỹ các tài liệu phục vụ cho việc công chứng hợp đồng để xác định hợp đồng có đảm bảo sự thật khách quan không? chủ thể tham gia giao dịch có đúng không? nhưng đã công chứng hợp đồng là vi phạm nguyên tắc hành nghề công chứng được quy định tại Điều 4 của Luật Công chứng, nên có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Tại khoản 1 Điều 38 của Luật Công chứng về bồi thường, bồi hoàn trong hoạt động công chứng quy định: *“Tổ chức hành nghề công chứng phải bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng và cá nhân, tổ chức khác do lỗi mà công chứng*

viên của tổ chức mình gây ra trong quá trình công chứng”. Như vậy, Công chứng viên Mai Thị N1 cũng có một phần lỗi khi hành nghề, nên Văn phòng Công chứng PN phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Hồ Thị Kim Ng bồi thường cho ông Bùi Hồng T một phần thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

+ Đối với bà Hồ Thị Kim Ng:

Tại điểm b khoản 2 Điều 7 của Luật Công chứng quy định: “2. *Nghiêm cấm cá nhân, tổ chức thực hiện các hành vi sau đây:*

b) Người yêu cầu công chứng cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ, văn bản giả mạo hoặc bị tẩy xóa, sửa chữa trái pháp luật để yêu cầu công chứng....”.

Mặc dù, ông Bùi Hồng T thừa nhận chữ ký tại hai hợp đồng: Hợp đồng tặng cho ngày 08-5-2014 và Hợp đồng tặng cho ngày 21-5-2014 là do ông T ký ra, nhưng đó là do ông ký sẵn để thuận tiện cho bà Hồ Thị Kim Ng chủ động trong hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Tại thời điểm công chứng hợp đồng nhà, đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng cả ông Bùi Hồng T và chị Bùi Thị Yến N2 đều không có mặt tại Việt Nam, nhưng bà Hồ Thị Kim Ng sử dụng các hợp đồng này đi công chứng là vi phạm điểm b khoản 2 Điều 7 của Luật Công chứng, nên khi xác định lỗi dẫn đến hợp đồng công chứng vô hiệu, thì bà Ng phải là người chịu trách nhiệm chính.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Đối với hợp đồng liên quan đến tài sản là nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng; nhà, đất tại số 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng bị vô hiệu, nhưng chưa gây thiệt hại, nên ông Bùi Hồng T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Đối với nhà đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng:

Nhà, đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, bà Hồ Thị Kim Ng đã chuyển nhượng cho bà Mai Quỳnh A1, nhưng ông Bùi Hồng T xác định việc nhận chuyển nhượng của bà Anh là hợp pháp, ngay tình nên không yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên nhận tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng ngày 29-6-2016; “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”, giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị Kim Ng và bên nhận chuyển nhượng là bà Mai Quỳnh A1, được Văn phòng Công chứng SH công chứng ngày 05-9-2017 và “Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10452598/HĐBĐS ngày 16-11-2017”, giữa bà Mai Quỳnh A1 với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S - Phòng Giao dịch HC, mà yêu cầu bà Hồ Thị Kim Ng và Văn phòng Công chứng PN phải bồi thường thiệt hại do “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2, do Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 08-5-2014 bị vô hiệu là có cơ sở.

Tại thời điểm bà Hồ Thị Kim Ng chuyển nhượng nhà, đất số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng cho bà Mai Quỳnh A1 có giá 3.450.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 125/TĐG-CT ngày 14-6-2021 (từ bút lục số 216 đến số 232) thì nhà, đất tại số 52B Đường TS tại thời điểm xét xử sơ thẩm có giá trị là 6.814.600.00 đồng.

Vì vậy, thiệt hại thực tế là (6.814.600.000 đồng - 3.450.000.000 đồng) = 3.364.600.000 đồng. Do nhà, đất tại số 52B Đường TS là tài sản chung giữa bà Hồ Thị Kim Ng và ông Bùi Hồng T, nên bà Ng và ông T đều có quyền lợi ngang nhau đối với số tiền mà bà Ng chuyển nhượng là 3.450.000.000 đồng và số tiền thiệt hại là **3.364.600.000 đồng**. Đối với phần thiệt hại, bà Ng là người có lỗi chính dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, nên phải tự chịu trách nhiệm đối với phần thiệt hại $\frac{1}{2}$ của số tiền 3.364.600.000 đồng là 1.682.300.000 đồng. Ông T được nhận lại từ bà Ng $\frac{1}{2}$ số tiền 3.450.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng nhà) là **1.725.000.000 đồng** và $\frac{1}{2}$ thiệt hại của số tiền 3.364.600.000 là **1.682.300.000 đồng**. Do đó, bà Hồ Thị Kim Ng phải có trách nhiệm trích trả cho ông Bùi Hồng T **1.725.000.000 đồng** và bồi thường 70% thiệt hại tương ứng với phần lỗi của số tiền thiệt hại (1.682.300.000 đồng x 70%) = **1.177.610.000 đồng**. Văn phòng Công chứng PN có trách nhiệm bồi thường cho ông T 30% thiệt hại tương ứng với phần lỗi của số tiền thiệt hại (1.682.300.000 đồng x 30%) = **504.690.000 đồng**.

- Đối với nội dung kháng cáo liên quan đến các chi phí tố tụng, án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng T được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, nên theo quy định của pháp luật, bị đơn là Văn phòng Công chứng PN và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Kim Ng, mỗi bên phải chịu một nửa chi phí giám định, định giá tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc Văn phòng phải chịu toàn bộ chi phí giám định và chi phí ủy thác tư pháp là không đúng, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần quyết định này.

Như vậy, kháng cáo của Văn phòng Công chứng PN đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận một phần.

[2.2.2]. Đối với kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Ng:

Ông Bùi Hồng T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do Văn phòng Công chứng PN công chứng vô hiệu là thuộc trường hợp vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự về Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định: *“Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này, thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế”*. Mặt khác, căn cứ “Danh sách khách xuất nhập cảnh” ngày 28-6-2021 của Cục Quản lý Xuất nhập cảnh - Bộ Công an thì ngày 12-12-2019, ông Bùi Hồng T nhập cảnh lần cuối về định cư tại Việt Nam và ngày 06-7-2020, ông Bùi Hồng T đã có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các văn bản công chứng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng T là đúng pháp luật.

Vì vậy, kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Ng về áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí giám định chữ ký là 4.800.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 25.000.000 đồng, chi phí ủy thác tư pháp là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 32.800.000 đồng và các chi phí này ông Bùi Hồng T đã nộp và chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng T được chấp nhận, bà Hồ Thị Kim Ng và Văn phòng Công chứng PN có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông T, nên bà Ng và Văn phòng Công chứng PN cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Hồng T theo tỷ lệ lỗi như nhận định ở phần trên. Như vậy, bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả ông T 22.960.000 đồng, Văn phòng Công chứng PN có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T 9.840.000 đồng.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5] Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm tính theo lỗi của người làm cho hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại mức án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, cụ thể:

- Bà Hồ Thị Kim Ng phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả cho ông Bùi Hồng T: 2.902.610.000 đồng (1.725.000.000 đồng + 1.177.610.000 đồng) là: 72.000.000 đồng + (2% x 902.610.000 đồng) = 90.052.200 đồng.

- Văn phòng Công chứng PN phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả ông Bùi Hồng T: 504.690.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4 x 104.690.000 đồng) = 24.187.600 đồng.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do được chấp nhận một phần kháng cáo, nên Văn phòng Công chứng PN không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Do không được chấp nhận kháng cáo, nên bà Hồ Thị Kim Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng Công chứng PN.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Kim Ng.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về phần Bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và phần Chi phí tố tụng.

2. Áp dụng Điều 117, 123, khoản 4 Điều 131 và khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 44 và Điều 48 của Luật Công chứng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bùi Hồng T về việc “Tuyên vô hiệu văn bản công chứng” đối với Văn phòng Công chứng PN.

2.1. Tuyên vô hiệu:

2.1.1. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 52B Đường TS, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 985514, do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 09-7-2012), được Văn phòng Công chứng PN công chứng số 1720/HĐTC-VSTL-CCPN ngày 08-5-2014.

2.1.2. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại số 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12-5-2014), được Văn phòng Công chứng PN công chứng ngày 14-5-2014 và “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên được tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà, đất tại 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng số 5353 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-6-2016.

2.1.3. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là ông Bùi Hồng T, bà Hồ Thị Kim Ng với bên được tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 đối với nhà, đất tại 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927, do UBND quận T4, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26-12-2011), được Văn phòng Công chứng PN công chứng số 1958/HĐTC-VSTL-CCPN ngày 21-5-2014 và “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa bên tặng cho là bà Bùi Thị Yến N2 với bên được tặng cho là bà Hồ Thị Kim Ng đối với nhà, đất tại 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, được Văn phòng Công chứng SH công chứng số 5354 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-6-2016.

2.2. Hủy các chỉnh lý biến động:

2.2.1. Hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Bùi Thị Yến N2 tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014” đối với nhà đất tại 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận H chỉnh lý ngày 23-5-2014 và hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Hồ Thị Kim Ng tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014” đối với nhà đất tại 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận H chỉnh lý ngày 06-7-2016.

2.2.2. Hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Bùi Thị Yến N2 tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011” đối với nhà đất tại 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận T4 chỉnh lý ngày 29-5-2014 và hủy chỉnh lý biến động đứng tên bà Hồ Thị Kim Ng tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011” đối với nhà đất tại 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận T4 chỉnh lý ngày 07-7-2016.

Ông Bùi Hồng T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký đứng tên với bà Hồ Thị Kim Ng tại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 879317 ngày 12-5-2014” đối với nhà, đất tại 98A Đường TH, phường TB, quận H, thành phố Đà Nẵng và “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 954927 ngày 26-12-2011” đối với nhà, đất tại 330-332 Đường L3, phường T5, quận T4, thành phố Đà Nẵng.

2.3. Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

2.3.1. Buộc Văn phòng Công chứng PN, do bà Mai Thị N1 là Trưởng Văn phòng phải bồi thường thiệt hại cho ông Bùi Hồng T 504.690.000 đồng (năm trăm lẻ bốn triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng).

2.3.2. Buộc bà Hồ Thị Kim Ng bồi thường thiệt hại cho ông Bùi Hồng T 1.177.610.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm mười nghìn đồng).

2.4. Về trả lại một phần tài sản: Buộc bà Hồ Thị Kim Ng phải trả cho ông Bùi Hồng T 1.725.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng).

2.5. Kể từ khi ông Bùi Hồng T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Hồ Thị Kim Ng và Văn phòng Công chứng PN 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 của Bộ luật Dân sự.

Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về chi phí tố tụng:

Căn cứ các Điều 154, 158, 162 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Buộc Văn phòng Công chứng PN, do bà Mai Thị N1 là Trưởng Văn phòng phải hoàn trả cho ông Bùi Hồng T 9.840.000 đồng (chín triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Hồ Thị Kim Ng phải hoàn trả cho ông Bùi Hồng T 22.960.000 đồng (hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Về án phí:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 và khoản 1, 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Văn phòng Công chứng PN, do bà Mai Thị N1 là Trưởng Văn phòng phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 24.187.600 đồng (hai mươi bốn triệu một trăm tám bảy nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Bà Hồ Thị Kim Ng phải chịu 90.052.200 đồng (chín mươi triệu không trăm năm mươi hai nghìn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn cho ông Bùi Hồng T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002719 ngày 26-10-2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Văn phòng Công chứng PN không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm do Văn phòng Công chứng PN đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004765 ngày 21-10-2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng sang số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch mà Văn phòng Công chứng PN phải chịu; Văn phòng Công chứng PN đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Bà Hồ Thị Kim Ng phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004764 ngày 20-10-2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nay được chuyển thành án phí; bà Ng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường