TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **290**/2023/DS - PT

Ngày: 28/9/2023

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Văn Hợp**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Lương Quang Toàn**, 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 **Trần Thị Thắng**, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 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 141/2023/TLPT- DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc "*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 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3170/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3170/2023/QĐ-PT ngày 18/9/2023; giữa các đương sự:

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Huỳnh Phước Q; địa chỉ: Tổ F, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

+ Ông Lê Tấn V; địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bùi Bá D, Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam; có mặt.

- Bị đơn: Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam;

Địa chỉ: số F N, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc D1, chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn H1, Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam; có mặt.

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

1. Ông Võ Oanh D2, sinh năm 1980; vắng mặt.

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

Cùng địa chỉ: 2 Nguyễn Công T1, khối T, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Oanh D2 *và bà* Trần Thị Ánh T*:* ông Phạm Xuân T2, sinh năm 1990; địa chỉ: A L, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Mạnh T3, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ E, thôn C, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông T3: ông Phạm Tiến H2, sinh năm 1965; địa chỉ: Số G P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh T3*:* Luật sư NguyễnVăn Hùng, Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam; có mặt.

4. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1979; địa chỉ: E C, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

5. Ông Trần Trọng T4, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố G, khu dân cư B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng T4 *và ông* Đặng Văn B*:* ông Bùi Anh N; địa chỉ: Khối phố M, thị trấn N, huyện D, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

6. Bà Trần Lệ T5, sinh năm 1962; địa chỉ: D N, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

7. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ F, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

8. Văn phòng C1 *(*Văn phòng C2*);* địa chỉ: A L, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị V1, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Hồng T6, sinh năm 1977; địa chỉ: A L, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

9. Văn phòng Đ;

Địa chỉ: số I H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn C, chức vụ: Phó Giám đốc; vắng mặt.

10. Bà Lê Thị Xuân S, sinh năm 1964; vắng mặt.

11. Ông Huỳnh Phước Q, sinh năm 1988; có mặt.

12. Ông Huỳnh Phước Q1, sinh năm 1991; vắng mặt.

13. Chị Huỳnh Thị Mỹ Q2, sinh năm 2003; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Xuân S, ông Huỳnh Phước Q1, chị Huỳnh Thị Mỹ Q2: ông Huỳnh Phước Q, sinh năm 1988; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ F, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam

**** Người kháng cáo:*** ông Bùi Anh N *(đại diện theo ủy quyền của ông* T4 *và ông* B*)*; ông Huỳnh Phước H; Phòng C, tỉnh Quảng Nam; ông Nguyễn Mạnh T3 và ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Xuân S, Huỳnh Phước Q1, Huỳnh Phước Q, Huỳnh Thị Mỹ Q2 *có ý kiến như sau:*

Năm 2011, gia đình ông Huỳnh Phước H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Lệ T5 600 m^2 *(trong đó có 360 m^2 đất ở)* thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, diện tích 1310 m^2, tại Tổ F, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 01 năm 2016, với số tiền 614.000.000 đồng, bà T5 đã thanh toán cho ông H 470.000.000 đồng. Sau đó, do làm hồ sơ tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở 240 m^2 không được, nên bà T5 khởi kiện ông H ra Tòa án. Ông H nhờ ông Nguyễn Mạnh T3 hỗ trợ, xử lý vụ tranh chấp với bà T5. Sau khi giải quyết xong vụ việc của bà T5 thì ông T3 đã tự động bán thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T với số tiền 2.300.000.000 đồng, thanh toán trước 1.000.000.000 đồng *(gồm 700.000.000 đồng trả cho bà* T5 *và ông* H *nhận 300.000.000 đồng)*, số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán hết cho gia đình ông H. Gia đình ông H làm biên bản họp gia đình giao hết cho ông H đại diện để chuyển mục

đích sử dụng đất và giao cho ông T3 biên bản này. Ông H đưa cho ông T3 250.000.000 đồng để lập thủ tục chuyển mục đích, tách thửa. Ông T3 cùng với ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2420 do công chứng viên Nguyễn Ngọc D1 công chứng ngày 29 tháng 7 năm 2016, bên chuyển nhượng là ông H và bên nhận chuyển nhượng là ông D2 và bà T. Ông Nguyễn Mạnh T3 đã giả chữ ký ông H trong hợp đồng này. Sau đó, ông D2 và bà T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T4 tại hợp đồng số 1102 ngày 18 tháng 5 năm 2017 do Văn phòng C1 công chứng. Khi gia đình ông H phát hiện và làm việc với ông B thì ông B viết một giấy cam kết lập ngày 27 tháng 7 năm 2017 với nội dung sẽ đưa hết cho gia đình ông H số tiền 1.300.000.000 đồng mà ông D2 và bà T chưa đưa cho gia đình ông H. Ông Huỳnh Phước H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể như sau:

- 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 D2, 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, công chứng viên* Nguyễn Ngọc D1 *ký)* vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng này vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ1 sang tên cho ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T ngày 01/8/2016;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01102 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trọng T4, ông Đặng Văn B được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/5/2017 vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng này vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ1 sang tên cho ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B ngày 24/5/2017.

Về yêu cầu của ông D2***, bà*** T***, phía nguyên đơn cho rằng:***

- *Đối với khoản tiền 700.000.000 đồng liên quan đến hợp đồng công chứng tại* Văn phòng C3*:* nguyên đơn xác nhận đây là khoản tiền mà ông D2, bà T trả thay khoản nợ của ông H cho bà T5.

- *Đối với chi phí chuyển mục đích sử dụng đất:* nguyên đơn xác định có việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở, nhưng toàn bộ chi phí liên quan đến hoạt động này nguyên đơn không trả mà do bà T và ông T3 quyết định thực hiện.

- *Đối với khoản tiền thuê luật sư cho vụ kiện với bà* T5*:* chi phí này phía nguyên đơn đã trả cho ông T3 với số tiền 50.000.000 đồng, trích từ khoản tiền 300.000.000 đồng mà ông D2, bà T thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1.

- *Đối với khoản tiền 300.000.000 đồng:* phía nguyên đơn khẳng định có nhận của ông D2, bà T liên quan đến giao dịch tại Văn phòng C1, nhưng số tiền này ông H đã trả cho ông T3 150.000.000 đồng, gồm 100.000.000 đồng tiền môi giới và 50.000.000 đồng chi phí luật sư như đã trình bày ở trên; phần còn lại ông H thực nhận là 150.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng: công chứng viên Nguyễn Ngọc D1 nhờ ông Nguyễn Mạnh T3 đem hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2420 ngày 29/7/2016 tới nhà ông Huỳnh Phước H để ông H ký. Sự việc sau đó ông D1 không biết.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Mạnh T3 ***cho rằng:*** tháng 7 năm 2016, ông H, bà T5 đã nhờ ông Nguyễn Mạnh T3 giúp đỡ chuyển mục đích sử dụng, tách thửa để ông H và bà Trần Lệ T5 lập thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 462 và 463, tờ bản đồ số 02 *(sau này hợp thành thửa 624, tờ bản đồ số 12, diện tích 1310 m^2 tại* thôn T, xã C, thành phố H*)* theo thỏa thuận đặt cọc năm 2011. Ngày 19 tháng 7 năm 2016, ông H làm giấy ủy quyền cho ông T3 số 2244, thỏa thuận ông T3 được phép thay mặt liên hệ cơ quan chức năng để ký các giấy tờ liên quan đến công việc chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó bà T5 thỏa thuận bán lại cho ông T3 thửa đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông H nêu trên với giá 1.000.000.000 đồng, nhận đặt cọc của ông T3 là 150.000.000 đồng và giao lại tất cả hồ sơ liên quan đến thửa đất, giấy tờ đặt cọc, những giấy tờ giao nhận tiền từ phía gia đình ông H cho ông T3. Ngày 29/7/2016, gia đình ông H họp, thống nhất giao cho ông H đứng tên làm thủ tục chuyển mục đích, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông H không thể đăng ký biến động thêm diện tích đất ở nên ông T3, ông H và bà T5 thống nhất nhờ người khác đứng tên trên giấy tờ đất để làm thủ tục chuyển mục đích đất ở trong cùng một năm. Chiều ngày 29/7/2016, ông T3 nhờ vợ chồng ông D2 đứng tên thay gia đình ông H và ông T3 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông H cho ông D2; ông T3 mang hợp đồng xuống cho ông H ký nhưng ông H không có ở nhà. Nghĩ mình có ủy quyền của gia đình ông H, mặt khác gia đình ông H chuyển nhượng cho bà T5 và trước đó họ đã thống nhất để người khác đứng tên, cùng với việc bà T5 đã cam kết, nhận đặt cọc 150.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông T3 giá 01 tỷ đồng nên ông T3 đã ký thay chữ ký của ông H rồi mang về Phòng công chứng đóng dấu vào Hợp đồng chuyển nhượng giữa một bên là ông Huỳnh Phước H và một bên là ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T. Sau khi sang tên cho vợ chồng ông D2 và bà T, ông T3 lập hồ sơ đăng ký kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất với thời gian 06 tháng.

Do ông T3 và bà T5 không thỏa thuận được việc thanh toán số tiền là 750.000.000 đồng nên bà T5 khởi kiện vợ chồng ông H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại 700.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh. Gia đình ông

H không có tiền trả nên thỏa thuận bán luôn thửa đất số 624 cho vợ chồng ông D2, bà T với giá 2.300.000.000 đồng, hai bên lập cam kết ngày 19/4/2017 có nội dung *"ông* D2 *đưa cho gia đình ông* H *1.000.000.000 đồng để trả cho bà* T5 *700.000.000 đồng (gia đình ông* H *đã nhận đủ); gia đình ông* H *giữ lại phần nhà sau và sau khi chuyển nhượng cho ông* Đặng Văn B *thì ông* D2 *thanh toán thêm cho ông* H *1.300.000.000 đồng; chi phí làm các giấy tờ đất, chi phí kiện tụng khi bà* T5 *kiện... cho ông* T3 *150.000.000 đồng..."*.

Thực hiện theo cam kết, ông D2 đưa cho gia đình ông H 1.000.000.000 đồng. Sau đó, ông H trả cho bà T5 700.000.000 đồng nên bà T5 đã rút đơn khởi kiện. Sau đó, ông D2 và bà T đã chuyển nhượng thửa đất 624 nêu trên cho ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B theo hợp đồng ngày 18 tháng 5 năm 2017. Phía ông T3 cho rằng, ban đầu, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 giữa bên bán là ông H và bên mua là ông D2, bà T chỉ là hình thức để hợp thức hóa thủ tục phục vụ cho việc xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây hằng năm sang đất ở tại thửa 624 nêu trên và được gia đình ông H, bà T5 đồng ý. Sau đó, gia đình ông H cũng đã công nhận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2420 ngày 29/7/2016 do ông Nguyễn Ngọc D1 ký công chứng trên thực tế, nhận tiền bán thửa đất 624 nêu trên từ ông D2, bà T. Do đó, ông Nguyễn Mạnh T3 đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước H. Trường hợp Tòa án tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu, ông T3 đề nghị Tòa án buộc bà T5 và ông Nguyễn Văn T7 trả lại 150.000.000 đồng tiền đã nhận cọc và tiền lãi phát sinh.

Đại diện của ông Võ Oanh D2 ***và bà*** Trần Thị Ánh T ***cho rằng:*** ông Nguyễn Mạnh T3 là người giới thiệu cho vợ chồng ông D2 và bà T gặp vợ chồng và các con của ông H. Do đó, vợ chồng ông D2 và bà T biết thỏa thuận đặt cọc lập ngày 07 tháng 10 năm 2011 của vợ chồng ông H và bà Trần Lệ T5. Vì vợ chồng ông Huỳnh Phước H không tách thửa được, không thể chuyển mục đích sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà T5 và giá đất tăng cao, vợ chồng ông H muốn phá cọc, không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2011 với bà T5 nữa nên vợ chồng ông H đã thỏa thuận với vợ chồng ông D2 và bà T với các nội dung cụ thể là:

- Vợ chồng ông H để cho ông Nguyễn Mạnh T3 ký thay hai người để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, diện tích 1310 m^2, tại xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho vợ chồng ông D2 và bà T đứng tên nhằm mục đích chuyển 200 m^2 đất trồng cây hàng năm khác lên đất ở và sau đó bán để hưởng lợi được giá cao hơn.

- Vợ chồng ông D2, bà T phải làm thủ tục xin chuyển mục đích từ đất trồng cây hàng năm lên đất ở và phải chịu tất cả các chi phí có liên quan, kể cả nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất; có nghĩa vụ đưa tiền cho ông H và bà S để trả khoản tiền đặt cọc, khoản tiền nợ vay cho bà Trần Lệ T5, kể cả khoản bồi

thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc của ông H và bà S đối với bà T5 (nếu có).

- Vợ chồng ông D2 và bà T được quyền sở hữu quyền sử dụng diện tích là 655 m^2 đất, trong đó có 560 m^2 đất ở *(đã có 360 m^2 đất ở và vợ chồng ông* D2 *và bà* T *sẽ chuyển mục đích 200 m^2 đất ở nữa)* và 95 m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, tại xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam*;* còn lại diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Huỳnh Phước H. Nếu sau này vợ chồng ông D2 và bà T muốn trọn quyền sở hữu 1310 m^2 đất thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12 nêu trên thì phải được sự đồng ý của ông H và bà S hoặc bán cho người khác thì phải được sự đồng ý của ông H và bà S trước khi vợ chồng ông D2 và bà T chuyển nhượng.

Tổng cộng số tiền vợ chồng ông D2 và bà T đã nộp để chuyển mục đích sử dụng đất từ 200 m^2 đất sang đất ở là 96.050.000 đồng. Ngày 14 tháng 7 năm 2017, ông D2, bà T đã đưa cho bà S 700.000.000 đồng để trả cho bà T5. Tuy nhiên, vợ chồng ông H và bà S để ông Nguyễn Mạnh T3 ký thay trong hợp đồng do vợ chồng ông H và bà S chỉ chuyển nhượng 655 m^2/1310m^2 đất, thực tế những người trong gia đình ông H đều biết và thống nhất cho ông T3 ký thay. Ngày 19 tháng 4 năm 2017, vợ chồng ông D2 với vợ chồng ông H, có cả Huỳnh Phước Q cùng thống nhất để vợ chồng ông D2 chuyển nhượng diện tích 1310 m^2 đất nêu trên cho ông Đặng Văn B, vợ chồng ông D2 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông H số tiền 1.600.0000 đồng, thỏa thuận này có chữ ký của các bên, có điểm chỉ của vợ chồng ông H và các ông Đặng Văn B và Nguyễn Mạnh T3 ký làm chứng. Thực hiện thỏa thuận này, vợ chồng ông H đã nhận của vợ chồng ông D2 300.000.000 đồng, còn lại 1.300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi vợ chồng ông D2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn B theo quy định của pháp luật. Ngày 18 tháng 5 năm 2017, vợ chồng ông D2 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1310 m^2 đất thuộc thửa 624, tờ bản đồ số 12 cho ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T4 và ký văn bản cam kết cùng ngày thống nhất việc ông B và ông Trung trực t trả cho vợ chồng ông H số tiền 1.300.000.000 đồng. Do vậy, vợ chồng ông D2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng vô hiệu, ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu gồm: buộc ông Huỳnh Phước H trả lại số tiền 816.050.000 đồng liên quan đến chuyển nhượng 655m^2 đất và bồi thường khoản tiền chênh lệch giữa giá thị trường tại thời điểm xét xử với giá chuyển nhượng năm 2016 đối với thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, tại xã C, thành phố H; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01192 lập ngày 18 tháng 5 năm 2017 tại Văn phòng C1, yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Phước H trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận;

không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa, người đại diện cho ông D2, bà T cho rằng số tiền nhận của ông B và ông T4 là 3,2 tỷ đồng chứ không phải 4,3 tỷ đồng như trước đây đã khai.

Đại diện của ông Đặng Văn B *và ông* Trần Trọng T4 *không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng:*

Ngày 04 tháng 5 năm 2017, ông T4 và ông B lập hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông D2 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, diện tích 1310 m^2 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C4. Theo nội dung đặt cọc, ông D2 và bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông T4 và ông B với giá 1310 m^2 x 4.300.000 đ/m^2 = 5.633.000.000 đồng; đợt 1 bên mua đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng. Đến ngày 18 tháng 5 năm 2017 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 và sau đó cơ quan có thẩm quyền đăng ký chỉnh lý sang tên ông T4 và ông B vào ngày 24 tháng 5 năm 2017. Nnhư vậy hợp động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D2 và bà T với ông T4 và ông B đã hoàn tất.

Do thửa đất mà ông T4 và ông B nhận chuyển nhượng của ông D2 và bà T phần lớn nằm phía sau thửa đất của gia đình ông Huỳnh Phước H nên trước khi quyết định mua đất của ông D2 và bà T thì ông T4 và ông B đã hỏi mua thửa đất của ông H để tiện cho việc sử dụng đất sau này. Ngày 19/4/2017, ông H lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 1143, tờ bản đồ số 12, diện tích 363,8 m^2 cho ông T4 và ông B với giá 1.491.000.000 đồng, bên mua đặt cọc trước cho bên bán 100.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C4. Sau đó ông H đổi ý không chịu chuyển nhượng đất và chưa trả tiền đặt cọc lại cho ông T4 và ông B. Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D2 và bà T với ông T4 và ông B thì hiện nay ông T4 và ông B đã thanh toán được 4.333.000.000 đồng, nợ lại 1.300.000.000 đồng. Số tiền nợ này hai bên cam kết ông T4 và ông B sẽ bàn giao cho ông Huỳnh Phước H theo thỏa thuận giữa ông H và ông D2, trong trường hợp thỏa thuận mua bán đất giữa ông T4 và ông B với gia đình ông H không thực hiện được mà ông H khởi kiện ra Tòa thì ông T4 và ông B phải thay mặt và đại diện cho ông D2 để ra Tòa và hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông Huỳnh Phước H. Do yêu cầu của nguyên đơn không đúng theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu nên ông B và ông T4 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện này. Trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, trả lại số tiền đã nhận, bồi thường thiệt hại phát sinh do giá chuyển nhượng chênh lệch theo kết quả định giá thị trường.

Trong quá trình tố tụng, đại diện cho bà Trần Lệ T5 *cho rằng:* năm 2011, bà T5 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Phước H và bà Lê Thị Xuân S một phần thửa đất số 462, 463 tờ bản đồ số 02, tại thôn C, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Nhưng vợ chồng ông H và bà T5 không tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên, hai bên đã thỏa thuận lại, bà T5 đã thống nhất và ký giấy nhận tiền, hết quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nói trên.

Trong quá trình tố tụng, ông Trần Văn B1 *cho rằng:* năm 2015 gia đình ông Huỳnh Phước H có nhờ ông Trần Văn B1 nộp giúp hồ sơ đất đai đối với thửa đất của gia đình ông H đang sử dụng. Những sự việc liên quan đến việc mua bán hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B1 không biết và không yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng, đại diện Văn phòng C1 *cho rằng:* hợp đồng mà Văn phòng C1 đã công chứng ngày 18/5/2017 là tuân thủ đúng quy định của pháp luật, hợp pháp.

Trong quá trình tố tụng, đại diện Văn phòng Đ *cho rằng:*việc tiếp nhận hồ sơ và thực hiện chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đối với các giao dịch liên quan đến vụ án này 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 của Bộ T9.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; các điều 117, 123, 130, 131, 163, 195, 500, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 44, 48 Luật Công chứng năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. ***Tuyên xử:***

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông* Huỳnh Phước H

- 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 D2*, 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.*

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01102 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Oanh D2*, bà* Trần Thị Ánh T *và bên nhận chuyển nhượng ông* Trần Trọng T4*, ông* Đặng Văn B *được công chứng tại* Văn phòng C1 *ngày 18/5/2017 vô hiệu.*

2. *Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu*

2.1. *Buộc ông* Huỳnh Phước H *hoàn trả cho ông* Võ Oanh D2*, bà* Trần Thị Ánh T *số tiền 1.096.050.000 (một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.*

2.2. *Buộc ông* Võ Oanh D2*, bà* Trần Thị Ánh T *phải liên đới trả cho ông* Đặng Văn B *và ông* Trần Trọng T4 *số tiền 4.333.000.000 (bốn tỷ ba trăm ba mươi ba triệu) đồng và phải liên đới bồi thường cho* Đặng Văn B*, ông* Trần Trọng T4 *số tiền* ***462.183.593 đồng*** *(bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi ba) đồng. Ông* B *và ông* T4*, mỗi người nhận 50% số tiền trên. Tổng số tiền ông* D2*, bà* T *phải trả lại và bồi thường thiệt hại là* ***4.795.183.593 đồng.***

2.3. *Buộc* Phòng C *Quảng Nam bồi thường cho ông* Võ Oanh D2*, bà* Trần Thị Ánh T *số tiền* ***351.307.584*** *đồng (ba trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn, năm trăm tám mươi tư) đồng và bồi thường cho ông* Đặng Văn B *và ông* Trần Trọng T4 *số tiền* ***462.183.593 đồng*** *(bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi ba) đồng, ông* B *và ông* T4 *mỗi người nhận 50% số tiền* ***462.183.593 đồng****. Tổng số tiền* Phòng C *phải bồi thường do hợp đồng vô hiệu là* ***813.491.177 đồng;***

2.4. *Buộc ông* Nguyễn Mạnh T3 *bồi thường cho ông* Võ Oanh D2*, bà* Trần Thị Ánh T *số tiền* ***614.788.272*** *(sáu trăm mười bốn triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi hai) đồng và bồi thường cho ông* Đặng Văn B*, ông* Trần Trọng T4 ***1.617.642.576 đồng*** *(một tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi sáu) đồng, ông* B *và ông* T4 *mỗi người nhận 50% số tiền* ***1.617.642.576 đồng****. Tổng số tiền ông* T3 *phải bồi thường do hợp đồng vô hiệu là* ***2.232.431.152*** *đồng.*

2.5. *Buộc ông* Huỳnh Phước H *bồi thường cho ông* Võ Oanh D2*, bà* Trần Thị Ánh T *số tiền* ***614.788.272*** *(sáu trăm mười bốn triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi hai) đồng và bồi thường cho ông* Đặng Văn B*, ông* Trần Trọng T4 ***1.617.642.576 đồng*** *(một tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi sáu) đồng, ông* B *và ông* T4 *mỗi người nhận 50% số tiền* ***1.617.642.576 đồng****.*

Tổng số tiền ông H *phải trả lại và bồi thường do hợp đồng vô hiệu là* ***3.328.481.152*** *đồng.*

3. *Ông* Huỳnh Phước H *và các thành viên trong hộ gia đình có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, xử lý các nội dung đã chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuyên vô hiệu theo bản án.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông *Huỳnh Phước H*, nguyên đơn; *Phòng C* Quảng Nam, bị đơn; ông *Nguyễn Mạnh T3*; vợ chồng ông *Võ Oanh D2* và bà *Trần Thị Ánh T*; ông *Bùi Anh N (đại diện cho các ông Trần Tọng T8 và Đặng Văn B)*, là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Lý do kháng cáo của ông *Huỳnh Phước H* cho rằng: Nội dung Bản án sơ thẩm đã tuyên hoàn toàn không khách quan, không đúng pháp luật, làm thiệt hại quyền lợi của gia đình ông *H*, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

- Lý do kháng cáo của *Phòng C* Quảng Nam cho rằng: Nội dung Bản án sơ thẩm đã tuyên không phù hợp với chứng cứ khách quan trong vụ án, không chính xác, làm thiệt hại quyền lợi của *Phòng C*, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án, sửa Bản án sơ thẩm.

- Lý do kháng cáo của ông *Nguyễn Mạnh T3* cho rằng: Nội dung Bản án sơ thẩm đã tuyên không phù hợp với chứng cứ khách quan trong vụ án, làm thiệt hại quyền lợi của ông *T3*, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

- Lý do kháng cáo của vợ chồng ông *Võ Oanh D2* và bà *Trần Thị Ánh T* cho rằng: Tại Bản án giải quyết hậu quả của hai Hợp đồng bị vô hiệu là chưa thỏa đáng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông *Võ Oanh D2* và bà *Trần Thị Ánh T*, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm.

- Lý do kháng cáo của ông *Bùi Anh N (đại diện cho các ông Trần Tọng T8 và Đặng Văn B)* cho rằng: Ông *T8* và ông *B* là người thứ ba ngay tình khi hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông *T8* và ông *B* không đúng, yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm nhằm bảo vệ quyền lợi của ông *T8* và ông *B*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông *Huỳnh Phước H*, nguyên đơn; *Phòng C* Quảng Nam, bị đơn; ông *Nguyễn Mạnh T3*; vợ chồng ông *Võ Oanh D2* và bà *Trần Thị Ánh T*; ông *Bùi Anh N (đại diện cho các ông Trần Tọng T8 và Đặng Văn B)*, là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều giữ nguyên kháng cáo.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trình bày Luận cứ bảo vệ và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các đương sự, sửa Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không

chấp nhận kháng cáo của ông *Huỳnh Phước H*, nguyên đơn; *Phòng C* Quảng Nam, bị đơn; ông *Nguyễn Mạnh T3*; vợ chồng ông *Võ Oanh D2* và bà *Trần Thị Ánh T*; ông *Bùi Anh N (đại diện cho các ông Trần Tọng T8 và Đặng Văn B)*, là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xem xét kháng cáo của ông Huỳnh Phước H, nguyên đơn; Phòng C Quảng Nam, bị đơn; ông Nguyễn Mạnh T3; vợ chồng ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T; ông Bùi Anh N *(đại diện cho các ông* Trần Tọng T8 *và* Đặng Văn B*)*, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thẩm quyền, thời hiệu giải quyết vụ án theo quy định tại các điều 26, 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

- Về dấu hiệu tội phạm hình sự trong vụ án đã được Cơ quan điều tra Công an tỉnh Quảng Nam xem xét, xác định không có dấu hiệu tội phạm của một vụ án hình sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ 02, có một số đương sự vắng mặt, kiểm tra việc tống đạt Giấy triệu tập đã được tống đạt hợp lệ, hơn nữa khi hoãn phiên tòa lần 01, Hội đồng xét xử đã thông báo trực tiếp cho các đương sự, do vậy, Hội đồng xét xử vẫn giải quyết, xét xử đối với vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về chứng cứ, tài liệu mới: Các đương sự, Luật sư không cung cấp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì mới tại giai đoạn phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xem xét các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H với ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T với ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H với ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T:

Do ông Nguyễn Mạnh T3 là người đã giả chữ ký của ông Huỳnh Phước H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên Nguyễn Ngọc D1 ký công chứng hợp đồng khi không có mặt ông Huỳnh Phước H. Do

vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H với ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T, ông T3 đã vi phạm điều cấm, không đảm bảo điều kiện được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Công chứng viên của Văn phòng C3, tỉnh Quảng Nam thực hiện hành vi công chứng Hợp đồng khi không có mặt ông Huỳnh Phước H và cũng không thuộc trường hợp thực hiện công chứng ngoài trụ sở của Văn phòng công chứng là vi phạm khoản 1 Điều 44, khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014. Vì vậy, tại Bản án sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H với ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T bị vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.1.2]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T với ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, cho thấy:

- Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 12, bên chuyển nhượng, ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B đều biết rõ tình trạng hồ sơ của thửa đất chưa đảm bảo, đang còn tranh chấp, bên chuyển nhượng chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp, tài sản nhà cửa cũng như mồ mả của gia đình ông H đang còn tồn tại trên đất, chưa được giải quyết và không được phản ánh trong nội dung Hợp đồng. Hơn nữa, tại Văn bản cam kết lập ngày 18 tháng 5 năm 2017 giữa ông T4, ông B với ông D2 thể hiện ông B và ông T4 biết rõ ông D2 chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể tại bản cam kết trên có viết rõ: *"trường hợp thỏa thuận mua bán giữa ông* B *và ông* T4 *với gia đình ông* Huỳnh Phước H *không thực hiện được mà bên ông* Huỳnh Phước H *khởi kiện ra Tòa án thì ông* B*, ông* T4 *phải thay mặt cho ông* D2 *để ra tòa và hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông* Huỳnh Phước H*"*. Vì vậy, tại Bản án sơ thẩm đã căn cứ quy định tại các điều 163, 195 Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu tài sản, thuộc trường hợp vi phạm điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự, xác định việc chuyển nhượng thuộc trường hợp không ngay tình và cũng đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T với ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Về xác định lỗi và giải quyết hậu quả của các Hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu:

[3.1]. Xét các Hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu đã có một số hậu quả liên quan đến việc thanh toán, giao nhận, đối trừ tiền cho nhau, ông Huỳnh Phước H là người yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu

trên là vô hiệu, nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả nhằm mục đích phủ định lỗi và hậu quả của mình từ các Hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào yêu cầu của ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T cũng như của ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B để giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nhằm giải quyết triệt để đối với vụ án là cần thiết.

[3.2]. Về giá trị quyền sử dụng đất trong các Hợp đồng bị vô hiệu, các đương sự đều thống nhất theo kết quả thẩm định giá, đồng ý xác định giá trị quyền sử dụng 01m^2 đất ở tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 12, là 12.608.051 đồng, 01m^2 đất trồng cây hằng năm khác là 6.108.158 đồng.

[3.3]. Xem xét tính chất lỗi, hậu quả của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thiệt hại do chênh lệch giá đất, xét thấy, tại Bản án sơ thẩm đã xem xét, phân tích về tính chất lỗi của các đương sự dẫn đến các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H với ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T với ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T4 bị vô hiệu là đầy đủ, đúng tính chất lỗi của các bên khi tham gia giao dịch, lỗi thực hiện hành vi công chứng để buộc các đương sự phải hoàn trả lại tài sản, giá trị tài sản cũng như buộc bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất đã thông qua định giá tài sản, giữa các đương sự là có cơ sở. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định mức độ lỗi của từng đương sự để quy kết trách nhiệm bồi thường tương xứng với tính chất, mức độ lỗi của từng đương sự, cá nhân, tổ chức tại phần Quyết định của vụ án là phù hợp.

[4]. Xem xét kháng cáo của ông Huỳnh Phước H, xét thấy: Tại đơn kháng cáo ông H cho rằng quá trình ông T3, ông D2, bà T và ông T4, ông B thực hiện các hành vi giao dịch đối với thửa đất số 624, các đương sự khác đã thực hiện hàng loạt hành vi gian dối để chiếm đoạt thửa đất của ông H nhưng ông không biết là không đúng. Theo diễn biến vụ án, xuất phát từ việc vào năm 2011, ông Huỳnh Phước H chuyển nhượng 600m^2 tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12 cho bà T5, bà T5 đã trả 614.000.000 đồng; do trở ngại từ việc không chuyển đổi mục đích sử dụng đất được theo cam kết nên hợp đồng không thực hiện được. Ông H không hoàn tiền lại cho bà T5, bà T5 khởi kiện. Do không có tiền trả nên ông H nhờ ông Nguyễn Mạnh T3 là nhân viên của Phòng C, tỉnh Quảng Nam làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất để ông H bán lấy tiền trả cho bà T5. Bước đầu ông T3 nhờ ông D2, bà T đứng tên trên thủ tục, sau khi chuyển đổi được một số diện tích sang đất ở, ông T3 đã giả chữ ký của ông H chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông D2, bà T nhằm giúp ông H có tiền trả cho bà T5. Ông H đã biết rõ việc thửa đất được chuyển nhượng cho ông D2, bà T, đồng ý nhận tiền từ ông D2, bà T, tham gia tích cực trong quá trình giao dịch đối với thửa đất. Việc ông H tố cáo ông Nguyễn Mạnh T3 và ông Nguyễn Ngọc D1 cũng đã được Cơ quan

điều tra Công an thành phố H ra Quyết định không khởi tố vụ án. Như vậy, tại Bản án sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng trên bị vô hiệu buộc ông H phải hoàn trả và bồi thường như tại Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5]. Xem xét kháng cáo của Phòng C Quảng Nam, xét thấy: Phòng C tỉnh Quảng Nam hiện nay là người kế thừa của Phòng C tỉnh Quảng Nam trước đây. Do ông Nguyễn Ngọc D1, Công chứng viên thực hiện hành vi công chứng không đúng pháp luật như đã phân tích tại mục [2.1.1] nêu trên, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước H với ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T bị vô hiệu. Tại Bản án sơ thẩm đã xác định rõ tính chất lỗi và buộc bồi thường hậu quả thiệt hại về chênh lệch giá cho đến thời điểm Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là có cơ sở.

[6]. Xem xét kháng cáo của của ông Nguyễn Mạnh T3, xét thấy: trước đây ông T3 là nhân viên của Phòng C tỉnh Quảng Nam, nắm và biết rõ quy định của pháp luật về hoạt động công chứng, chứng thực, nhưng đã có hành vi giả mạo chữ ký của ông H còn tiếp tục đưa Hợp đồng đó đi công chứng tại Phòng C, tỉnh Quảng Nam; dù rằng, nhằm giúp ông H, ông H có biết, nhưng nhận thức và hành vi của ông T3 là vượt quá sự ủy quyền và trái quy định của pháp luật. Do vậy, tại Bản án sơ thẩm đã xác định phần lỗi cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với ông T3 là đúng.

[7]. Xem xét kháng cáo vợ chồng ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T, xét thấy: Theo kháng cáo của vợ chồng ông D2 và bà T cho rằng, tại Bản án giải quyết hậu quả của hai Hợp đồng bị vô hiệu, buộc ông D2 và bà T bồi thường là chưa thỏa đáng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông, bà là không đúng. Bởi lẽ, trong quá trình giao dịch chuyển nhượng thửa đất của ông H, ông D2 và bà T biết rõ tình trạng, điều kiện nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thửa đất là chưa đúng pháp luật nhưng vẫn thực hiện. Tại Bản án sơ thẩm đã xác định rõ tính chất lỗi, hậu quả thiệt hại về chênh lệch giá của thửa đất và buộc ông H, hoàn trả cho ông D2 và bà T hậu quả tại Hợp đồng thứ nhất, đồng thời xác định trách nhiệm bồi thường của ông D2 và bà T đối với hậu quả thiệt hại của cả hai Hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[8]. Xem xét kháng cáo của ông Bùi Anh N *(đại diện cho các ông* Trần Trọng T4 *và ông* Đặng Văn B*)*, xét thấy: Như đã nhận định ở Mục [2.1.2] nêu trên, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T với ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B là không ngay tình. Tuy rằng Văn phòng C1 không có lỗi, nhưng trong quan hệ giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D2, bà T với ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B, ông D2, bà T biết rõ chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng do việc thanh toán với ông H chưa xong, tài sản, mồ mả trên đất là của ông H, tại Bản án sơ thẩm cũng đã tuyên buộc các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất cho

ông T4 và ông B đầy đủ, không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T4 và ông B.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Phước H, của Phòng C tỉnh Quảng Nam, của ông Nguyễn Mạnh T3, của ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T và ông Bùi Anh N *(đại diện cho các ông* Trần Trọng T4 *và ông* Đặng Văn B*)*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông Huỳnh Phước H có đơn xin miễn án phí, do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Phước H, của Phòng C tỉnh Quảng Nam, của ông Nguyễn Mạnh T3, của ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T và ông Bùi Anh N *(đại diện cho các ông* Trần Trọng T4 *và ông* Đặng Văn B*)*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các điều 117, 123, 130, 131, 163, 195, 500, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 44, 48 Luật Công chứng năm 2014;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước H

- 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 D2, 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.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01102 giữa bên chuyển nhượng ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Trọng T4, ông Đặng Văn B được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 18/5/2017 vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu

2.1. Buộc ông Huỳnh Phước H hoàn trả cho ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T số tiền 1.096.050.000 (một tỷ, không trăm chín mươi sáu triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng.

2.2. Buộc ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T phải liên đới trả cho ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T4 số tiền 4.333.000.000 (bốn tỷ, ba trăm ba mươi ba triệu) đồng và phải liên đới bồi thường cho Đặng Văn B, ông Trần Trọng T4 số tiền 462.183.593 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi ba) đồng. Ông B và ông T4, mỗi người nhận 50% số tiền trên. Tổng số tiền ông D2, bà T phải trả lại và bồi thường thiệt hại là 4.795.183.593 đồng.

2.3. Buộc Phòng C tỉnh Quảng Nam bồi thường cho ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T số tiền 351.307.584 đồng (ba trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn, năm trăm tám mươi tư) đồng và bồi thường cho ông Đặng Văn B và ông Trần Trọng T4 số tiền 462.183.593 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi ba) đồng, ông B và ông T4 mỗi người nhận 50% số tiền 462.183.593 đồng. Tổng số tiền Phòng C phải bồi thường do hợp đồng vô hiệu là 813.491.177 đồng;

2.4. Buộc ông Nguyễn Mạnh T3 bồi thường cho ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T số tiền 614.788.272 (sáu trăm mười bốn triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi hai) đồng và bồi thường cho ông Đặng Văn B, ông Trần Trọng T4 1.617.642.576 đồng (một tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi sáu) đồng, ông B và ông T4 mỗi người nhận 50% số tiền 1.617.642.576 đồng. Tổng số tiền ông T3 phải bồi thường do hợp đồng vô hiệu là 2.232.431.152 đồng.

2.5. Buộc ông Huỳnh Phước H bồi thường cho ông Võ Oanh D2, bà Trần Thị Ánh T số tiền 614.788.272 (sáu trăm mười bốn triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi hai) đồng và bồi thường cho ông Đặng Văn B, ông Trần Trọng T4 1.617.642.576 đồng (một tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi sáu) đồng, ông B và ông T4 mỗi người nhận 50% số tiền 1.617.642.576 đồng.

Tổng số tiền ông H phải trả lại và bồi thường do hợp đồng vô hiệu là 3.328.481.152 đồng.

3. Ông Huỳnh Phước H và các thành viên trong hộ gia đình có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, xử lý các nội dung đã chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuyên vô hiệu theo bản án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác, không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Ông Huỳnh Phước H được miễn án phí dân sự phúc thẩm; Phòng C tỉnh Quảng Nam; ông Nguyễn Mạnh T3, mỗi người phải

chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Phòng C tỉnh Quảng Nam đã nộp đủ theo Biên lai số 0000461 ngày 05/5/2023, ông Nguyễn Mạnh T3 (*do ông* Phạm Tiến H2 *nộp thay*) nộp đủ theo Biên lai số 0000390 ngày 24/4/2023; ông Võ Oanh D2 và bà Trần Thị Ánh T (*do bà* Lê Thị N1 *nộp thay*) đã nộp đủ tại Biên lai số 8/5/2023; ông Trần Trọng T4 và ông Đặng Văn B (*do ông* Bùi Anh N *nộp thay*) đã nộp đủ tại Biên lai số 0000421 ngày 10/5/2023, các Biên lai nêu trên của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hằng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HSVA, LT, HCTP.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi