

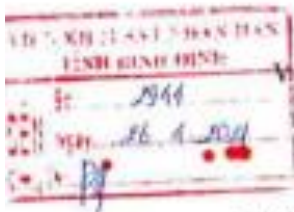
SE → LV  
Ph. KS cấp quyết  
trạng để thiếp bị

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 21 /TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 4 năm 2021



**THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM**

Vụ án dân sự "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố vô hiệu bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

*to ch*

Ngày 22/1/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố vô hiệu bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt" giữa nguyên đơn ông Huỳnh Phước Hai và bị đơn Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam. Hội đồng xét xử đã hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm.

**1. Nội dung vụ án**

Nguyên đơn ông Huỳnh Phước Hai trình bày:

Ông Huỳnh Phước Hai có chuyển nhượng cho bà Trần Lệ Thu 600m<sup>2</sup> đất (có 300m<sup>2</sup> đất ở) tại thửa đất số 624, tờ bản đồ số 12, trong diện tích 1.310m<sup>2</sup> tại tổ 6, thôn Thanh Nhứt, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã được cấp GCNQSDĐ ngày 28/01/2016 cho hộ ông Hai, với số tiền 614.000.000 đồng. Bà Thu đặt cọc 470.000.000 đồng. Ông Hai làm thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sang đất ở 240m<sup>2</sup>, để chuyển nhượng cho bà Thu. Nhưng do không làm được giấy tờ, ông Hai đã nhờ ông Nguyễn Mạnh Tuấn làm thủ tục chuyển mục đích và tách thửa để bán thửa đất này.

Ngày 29/7/2016, ông Tuấn làm Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1.310m<sup>2</sup> của ông Hai cho vợ chồng ông Võ Oanh Dũng và bà Trần Thị Ánh Tuyết với giá 2.300.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam, do Công chứng viên Nguyễn Ngọc Duy ký. Ông Dũng, bà Tuyết trả trước 1.000.000.000 đồng. Nhưng hợp đồng chuyển nhượng này do ông Tuấn giả chữ ký ông Hai, ông Hai không ký vào hợp đồng.

Sau đó, ông Dũng, bà Tuyết đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Đặng Văn Bình và ông Trần Trọng Trung theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Phước Sơn. Khi ông Hai phát hiện, ông Bình viết giấy

A  
G

cam kết ngày 27/7/2017 với nội dung sẽ trả cho gia đình ông Hai 1.300.000.000 đồng mà ông Dũng, bà Tuyết còn nợ. Ông Hai không đồng ý và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước Hai và ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam ngày 29/7/2016 vô hiệu;

- Hủy chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hội An sang tên cho ông Võ Oanh Dũng và bà Trần Thị Ánh Tuyết ngày 01/8/2016;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết và ông Trần Trọng Trung, ông Đặng Văn Bình được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Sơn ngày 18/5/2017 vô hiệu;

- Hủy chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hội An sang tên ông Trần Trọng Trung và ông Đặng Văn Bình ngày 24/5/2017.

*Bị đơn Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam do ông Nguyễn Ngọc Duy trình bày:*

Ông Nguyễn Ngọc Duy nhờ ông Nguyễn Mạnh Tuấn đem Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/7/2016 tới nhà ông Huỳnh Phước Hai để ông Hai ký làm thủ tục công chứng, còn sự việc sau đó ông Duy không biết.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh Tuấn trình bày:*

Năm 2011, ông Hai và bà Sinh chuyển nhượng cho bà Trần Lệ Thu 600m<sup>2</sup>. Ông Hai nhờ ông Tuấn làm thủ tục chuyển mục đích sang đất ở và tách thửa để chuyển nhượng cho bà Thu.

Sau đó, bà Thu bán lại cho ông Tuấn 600m<sup>2</sup> (thửa đất ông Hai chuyển nhượng cho bà Thu) giá 1.000.000.000 đồng. Nhưng việc chuyển mục đích từ đất trồng cây hằng năm sang đất ở phải đăng ký kế hoạch sử dụng đất và mỗi hộ chỉ được giải quyết 01 lần/năm. Thời điểm đó, gia đình ông Hai mới chuyển sang đất ở 200m<sup>2</sup> nên không chuyển thêm được nữa. Ông Tuấn thỏa thuận với ông Hai phải nhờ người khác đứng tên mới chuyển được sang đất ở, gia đình ông Hai đồng ý.

Ngày 29/7/2016, ông Tuấn làm Hợp đồng chuyển nhượng từ ông Hai cho ông Dũng, bà Tuyết (chỉ nhờ ông Dũng, bà Tuyết đứng tên), nhưng do ông Tuấn ký thay ông Hai và được Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam công chứng.

Ngày 01/8/2016, thửa đất được chính lý sang tên ông Dũng và bà Tuyết. Ông Tuấn lập hồ sơ đăng ký kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất. Sau đó, ông Hai bán luôn cả thửa đất 624 cho ông Dũng, bà Tuyết với giá 2.300.000.000 đồng. Ngày 19/4/2017, ông Hai và ông Dũng lập cam kết: Ông Dũng đưa cho ông Hai

1.000.000.000 đồng để trả cho bà Thu. Ông Hai giữ lại phần nhà, sau khi ông Dũng, bà Tuyết chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Bình sẽ trả cho ông Hai số tiền 1.300.000.000 đồng.

Ngày 18/5/2017, ông Dũng, bà Tuyết ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 624 cho ông Trần Trọng Trung và ông Đặng Văn Bình tại Văn phòng công chứng Phước Sơn. Do ông Dũng, ông Bình chưa trả tiền và giá đất tăng nên ông Hai không thực hiện cam kết và khởi kiện.

Việc chuyển nhượng giữa ông Hai và ông Dũng, bà Tuyết được gia đình ông Hai đồng ý, ông Hai đã nhận tiền của ông Dũng, bà Tuyết nên ông Tuấn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Oanh Dũng và bà Trần Thị Ánh Tuyết trình bày:*

Vợ chồng ông Hai đã thỏa thuận với vợ chồng ông Dũng, bà Tuyết cụ thể:

- Ông Hai, bà Sinh để cho ông Nguyễn Mạnh Tuấn ký thay ông Hai, bà Sinh vào hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 624, diện tích đất 1.310m<sup>2</sup> (trong đó có 360m<sup>2</sup> đất ở và 950m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) cho ông Dũng và bà Tuyết đứng tên để chuyển mục đích sang đất ở 200m<sup>2</sup>.

- Ông Dũng, bà Tuyết phải làm thủ tục chuyển sang đất ở, chịu tất cả các chi phí và đưa tiền cho ông Hai, bà Sinh để trả tiền cọc cho bà Thu, kể cả khoản bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc nếu bà Thu yêu cầu.

- Ông Dũng và bà Tuyết được quyền sở hữu diện tích là 655m<sup>2</sup> đất (trong đó có 560m<sup>2</sup> đất ở và 95m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất 624 của gia đình ông Hai (coi như vợ chồng ông Dũng, bà Tuyết mua diện tích đất này). Diện tích đất còn lại là của vợ chồng ông Hai.

- Nếu sau này vợ chồng ông Dũng, bà Tuyết muốn trọn quyền sở hữu 1.310 m<sup>2</sup> đất thì phải được sự đồng ý của ông Hai và bà Sinh. Ngày 14/7/2017, ông Dũng, bà Tuyết đã đưa cho bà Sinh 700.000.000 đồng để trả cho bà Thu.

Do đó, khi ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.310m<sup>2</sup> cho ông Dũng, bà Tuyết, ông Hai, bà Sinh không ký mà để cho ông Nguyễn Mạnh Tuấn ký thay. Việc ông Tuấn ký thay, gia đình ông Hai đều biết và thống nhất.

Ngày 19/4/2017, ông Hai, bà Sinh đồng ý để ông Dũng, bà Tuyết chuyển nhượng 1.310m<sup>2</sup> đất cho ông Đặng Văn Bình. Ông Dũng, bà Tuyết trả cho ông Hai, bà Sinh 1.600.000.000 đồng. Ông Hai đã nhận 300.000.000 đồng, còn lại 1.300.000.000 đồng, ông Dũng, bà Tuyết sẽ trả khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Bình.

Ngày 18/5/2017, ông Dũng, bà Tuyết ký Hợp đồng chuyển nhượng 1.310m<sup>2</sup> đất cho ông Đặng Văn Bình và ông Trần Trọng Trung. Cùng ngày 18/5/2017, ông Dũng, bà Tuyết ký Giấy cam kết để cho ông Bình và ông Trung trả cho ông Hai, bà Sinh số tiền 1.300.000.000 đồng. Ông Dũng, bà Tuyết không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Bình và ông Trần Trọng Trung trình bày:*

Ngày 04/5/2017, ông Trần Trọng Trung và ông Đặng Văn Bình ký Hợp đồng đặt cọc với ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết để nhận chuyển nhượng thửa đất số 624, diện tích 1.310m<sup>2</sup> với giá 5.633.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 600.000.000 đồng.

Ngày 18/5/2017, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Phước Sơn ký ngày 18/5/2017. Ngày 24/5/2017, thửa đất đã được chính lý sang tên ông Trung và ông Bình.

Ông Trung và ông Bình đã thanh toán cho ông Dũng, bà Tuyết được 4.333.000.000 đồng, còn nợ lại 1.300.000.000 đồng. Ông Trung và ông Bình cam kết sẽ trả 1.300.000.000 đồng cho ông Huỳnh Phước Hai thay ông Dũng, bà Tuyết. Trong trường hợp thỏa thuận giữa ông Trung và ông Bình với ông Hai không thực hiện được, nếu ông Hai khởi kiện ra Tòa, ông Trung và ông Bình sẽ chịu trách nhiệm và trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông Hai. Ông Bình và ông Trung không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## 2. Quá trình giải quyết vụ án

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

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

*- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Phước Hai và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam ngày 29/7/2016...vô hiệu.*

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

*2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước Hai về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết và bên nhận*



chuyển nhượng ông Trần Trọng Trung, ông Đặng Văn Bình được công chứng tại Văn phòng công chứng Phước Sơn ngày 18/5/2017 vô hiệu và yêu cầu Hội chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hội An sang tên cho ông Trần Trọng Trung và ông Đặng Văn Bình ngày 24/5/2017.

Giao toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 1.310 m<sup>2</sup> tại thửa số 624, tờ bản đồ số 12 gồm: Nhà cấp 4 (2)... cho ông Đặng Văn Bình và ông Trần Trọng Trung sở hữu.

Giải nhận sự tự nguyện của ông Đặng Văn Bình và ông Trần Trọng Trung trả cho ông Huỳnh Phước Hai, bà Lê Thị Xuân Sinh, ông Huỳnh Phước Quê, ông Huỳnh Phước Quốc, bà Huỳnh Thị Mỹ Quyền... số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) và trả cho vợ chồng ông Huỳnh Phước Hai, bà Lê Thị Xuân Sinh về giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất 1.310 m<sup>2</sup> tại thửa số 624, tờ bản đồ số 12 là 120.396.600 đồng. Ông Bình và ông Trung mỗi người phải trả cho ông Huỳnh Phước Hai, bà Lê Thị Xuân Sinh, ông Huỳnh Phước Quê, ông Huỳnh Phước Quốc, bà Huỳnh Thị Mỹ Quyền về phần giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.300.000.000đ : 2 = 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ông Bình, ông Trung mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Huỳnh Phước Hai, bà Lê Thị Xuân Sinh số tiền 120.396.600đ : 2 = 60.198.300đ (sáu mươi triệu, một trăm, chín mươi tám nghìn, ba trăm đồng).

Buộc ông Huỳnh Phước Hai, bà Lê Thị Xuân Sinh tháo dỡ chái tạm diện tích 54,5m và trả lại diện tích đất cho ông Đặng Văn Bình và ông Trần Trọng Trung sử dụng. Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo. Các ông Huỳnh Phước Hai, bà Lê Thị Xuân Sinh, ông Huỳnh Phước Quê, ông Huỳnh Phước Quốc, bà Huỳnh Thị Mỹ Quyền có quyền khởi kiện Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu”.

#### **Kháng cáo:**

Ngày 05/11/2019, nguyên đơn ông Huỳnh Phước Hai kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bình và ông Trung và yêu cầu trả lại thửa đất cho ông Hai.

Ngày 07/11/2019, bị đơn Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Nam kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm tuyên gia đình ông Hai có quyền khởi kiện đối với Phòng công chứng số 1 để yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:**

- Ngày 29/7/2016, tại Văn phòng chứng số 2 tỉnh Quảng Nam (Phòng Công chứng số 2 đã giải thể và chuyển sang Phòng công chứng số 1, tỉnh Quảng Nam) ông Huỳnh Phước Hai ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.310m<sup>2</sup> cho ông Võ Oanh Dũng và bà Trần Thị Ánh Tuyết, nhưng ông Hai không ký vào hợp đồng mà do ông Nguyễn Mạnh Tuấn ký thay ông Hai.

Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước Hai và ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết được công chứng ngày 29/7/2016 vô hiệu là đúng qui định của pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, chưa xác định lỗi của các bên để xem xét bồi thường thiệt hại.

Mặt khác, về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông Dũng, bà Tuyết; Phòng Công chứng số 2 tỉnh Quảng Nam và ông Hai, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định do lỗi của Phòng Công chứng số 2 (kế thừa là Phòng công chứng số 1) và tuyên "Các ông Huỳnh Phước Hai...có quyền khởi kiện Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự vô hiệu" là ảnh hưởng đến quyền lợi của Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Nam.

- Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Oanh Dũng, bà Trần Thị Ánh Tuyết với ông Trần Trọng Trung và ông Đặng Văn Bình ngày 18/5/2017 là ngay tình nên không hủy chính lý biến động sang tên ông Bình và ông Trung là không đúng pháp luật bởi:

+ Tại Giấy cam kết ngày 18/5/2017, giữa ông Trần Trọng Trung, ông Đặng Văn Bình và ông Võ Oanh Dũng thể hiện: "Trong trường hợp thỏa thuận mua bán giữa ông Bình và ông Trung với gia đình ông Hai không thực hiện được mà ông Huỳnh Phước Hai khởi kiện ra Tòa án thì ông Trung và ông Bình phải thay mặt ông Dũng để ra tòa và trả số tiền 1.300.000.000 đồng cho gia đình ông Huỳnh Phước Hai".

+ Ngày 18/5/2017, ông Dũng, bà Tuyết làm thủ tục chuyển nhượng thừa đất cho ông Bình và ông Trung trong khi ông Dũng, bà Tuyết chưa thanh toán hết số

tiền 1.300.000.000 đồng cho ông Hai. Ông Bình và ông Trung đã biết rõ ông Dũng, bà Tuyết chưa thực hiện xong hợp đồng.

+ Trên thửa đất của ông Hai còn có căn nhà và các tài sản khác vẫn do gia đình ông Hai quản lý, sử dụng. Ông Hai chưa bàn giao nhà, đất cho ông Dũng, bà Tuyết, nhưng ông Bình và ông Trung vẫn ký hợp đồng nhận chuyển nhượng với ông Dũng, bà Tuyết.

- Một khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước Hải và ông Dũng, bà Tuyết ngày 29/7/2016 đã bị vô hiệu do ông Tuấn ký giả ông Hai.

Như vậy, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với ông Dũng, bà Tuyết, ông Trung và ông Bình đã biết thửa đất này ông Dũng, bà Tuyết chưa thanh toán hết tiền cho ông Hai, biết có sự tranh chấp và ông Hai có thể khởi kiện ra Tòa nên ông Bình và ông Trung mới viết cam kết nếu ông Hai khởi kiện ra tòa, ông Bình và ông Trung sẽ thay ông Dũng ra tòa và trả cho ông Hai 1.300.000.000 đồng, nhưng bản án sơ thẩm lại xác định ông Trung và ông Bình nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Dũng, bà Tuyết là ngay tình và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Dũng, bà Tuyết với ông Trung và ông Bình ngày 18/5/2017 là không đúng theo Điều 133 BLDS năm 2015.

Trên đây là vụ án "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố vô hiệu công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định cá biệt" bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự././

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - P/TVKSTC (h/ức);
- Vụ 9, V14, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Các Viện nghiệp vụ 1, 3;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.

KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Phan Vũ Hoàng