

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 93/2021/DS-GĐT

Ngày 24/9/2021

Về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- *Th phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Anh Tiến và ông Trần Minh Tuấn

**- *Thư ký phiên tòa:*** bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

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

Ngày 24 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Văn Q; cư trú: tổ dân phố N, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

2. *Bị đơn:* V phòng công chứng Nh; địa chỉ: phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

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

3.1. Ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L;

Cùng cư trú: Khu phố X, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3.2. Bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Th, anh Hoàng V, anh Hoàng Văn H, chị Hoàng Thị V, chị Hoàng Thị N, anh Hoàng Tiến Ng và ông Hoàng H.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2018 và ngày 26/6/2018 của ông Th, anh V, anh H, chị V, chị N, anh Ng và ông H là bà Hoàng Thị Th.

Cùng cư trú: thôn V Phú, xã Quảng V, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3.3. Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo V bản ủy quyền ngày 06/9/2018 của Chủ tịch UBND phường Q là ông Nguyễn Ngọc H1; cư trú: tổ dân phố Đ, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3.4. Anh Nguyễn T, chị Trần Thị Q; cùng cư trú: tổ dân phố N, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Q trình bày:* Năm 2011, Anh đang lao động tại Hàn Quốc, thì chị Trần Thị Q (chị dâu của Anh) điện thoại cho Anh hỏi có mua 05 thửa đất ở thôn Đ,

xã Q, huyện Q (nay là tổ dân phố Đ, phường Q, thị xã B) tỉnh Quảng Bình của ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L không thì Anh đồng ý và nhờ chị Q giao dịch để mua hộ 05 thửa đất trên với giá 870.000.000 đồng. Sau khi chị Q và vợ chồng ông L, bà L thỏa thuận việc mua bán đất thì Anh gửi tiền về nhờ chị Q trả đủ số tiền trên cho ông L, bà L. Năm 2015, chị Q phát hiện 05 thửa đất của Anh đã chuyển nhượng lại cho ông L, bà L nên chị Q điện thoại báo cho Anh biết, đến tháng 9/2017 Anh về nước và đã làm thủ tục khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3346, 3347, 3348, 3349 và 3350, quyền số 07 TP/CC-SCC giữa Anh và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L do V phòng Công chứng Nh công chứng ngày 15/7/2015 vô hiệu, vì chữ ký và dấu vân tay trong 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không phải của Anh.

- *Bị đơn là V phòng công chứng Nh trình bày:* ngày 15/7/2015, V phòng công chứng Nh làm thủ tục công chứng 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất tại thôn Đ, xã Q, huyện Q (nay là TDP Đ, phường Q, thị xã B) tỉnh Quảng Bình trên là đúng trình tự, thủ tục của pháp luật, tại thời điểm đó các tài liệu, giấy tờ, chữ ký trong hồ sơ công chứng đều thể hiện đúng là anh Nguyễn Văn Q. Nhưng khoảng 01 tháng sau, V phòng công chứng Nh nhận được thông tin tại thời điểm công chứng (ngày 15/7/2015) anh Q đang ở Hàn Quốc nên V phòng công chứng Nh đã làm thủ tục trưng cầu giám định chữ ký và dấu vân tay của anh Nguyễn Văn Q tại 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại bản Kết luận số 08/GĐ - PC54 ngày 24/11/2015 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Bình kết luận: 05 chữ ký và 05 dấu vân tay trong 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2015 không phải là của anh Nguyễn Văn Q. Nay anh Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2015 vô hiệu thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Th; ông Hoàng Th, anh Hoàng V, anh Hoàng V H, chị Hoàng Thị V, chị Hoàng Thị N, anh Hoàng Tiến Ng và ông Hoàng H do bà Th là người đại diện trình bày:* Năm 2011, vợ chồng Bà và các con là anh Hoàng V H, chị Hoàng Thị V, anh Hoàng V, chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Tiến Ng cùng em rể là ông Hoàng H có bán 05 thửa đất số 685, 686, 1018, 1019, 1008, tờ bản đồ số 1, tại thôn Đ, xã Q, huyện Q (nay là TDP Đ, phường Q, thị xã B) tỉnh Quảng Bình cho vợ chồng ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L với giá 860.000.000 đồng (chưa làm thủ tục chuyển nhượng). Sau đó, ông L, bà L chuyển nhượng lại 05 thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Văn Q; tuy nhiên, do Bà, các con và em rể chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, bà L nên ông L, bà L nhờ vợ chồng Bà, các con và em rể làm thủ tục chuyển nhượng qua tên anh Nguyễn Văn Q. Nay bà phát hiện chữ ký trong 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Bà, các con bà và em rể với anh Q, không phải là chữ ký của anh Q nên vợ chồng Bà, các con và em rể yêu cầu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của anh Nguyễn Văn Q trong 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 153, quyền số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2011; Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 197, quyền số 01/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/8/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 159, quyền số 01/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 191, quyền số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 192, quyền số 01 /2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011 (Sau đây gọi tắt là 05 HĐCNQSDĐ/2011). Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q (nay là Ủy ban nhân dân phường Q).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L có ông L là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 30/6/2011, Ông được bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Th, ông Hoàng H, anh Hoàng V, anh Hoàng H, chị Hoàng Thị V, chị Hoàng Thị N và anh Nguyễn Tiến Ng chuyển nhượng 05 thửa đất số 685, 686, 1019, 1018, 1008, tờ bản đồ số 1, tại thôn Đ, xã Q, huyện Q (nay là tổ Đ, phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình với giá 860.000.000 đồng, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do quen biết với vợ chồng anh T, chị Q nên anh T, chị Q hỏi mua 05 thửa đất trên cho em trai là Nguyễn Văn Q với giá 870.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Th thì vợ chồng Ông chuyển nhượng lại cho anh Q nên Ông nhờ bà Th, các con, em rể của bà Th sang tên cho anh Q luôn (bút lục 170, 242). Tại giấy bán đất ngày 08/7/2011 (bút lục 45) với nội dung anh T, chị Q đặt cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 570.000.000 đồng sẽ trả đủ khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Q. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền, sử dụng đất đối với 05 thửa đất nói trên cho anh Q tại các hợp đồng chuyển nhượng năm 2011, vợ chồng Ông đến nhà anh T, chị Q để yêu cầu trả số tiền 570.000.000 đồng, thì anh T, chị Q bảo là anh Q chưa chuyển tiền về. Ngày 25/11/2011, vợ chồng anh T, chị Q đến nhà Ông mượn thêm số tiền 1.830.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản tiền (tiền mua đất còn thiếu và tiền vay thêm) là 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên anh T, chị Q đã giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn Q cho vợ chồng ông để làm tin và hứa 01 tháng sau sẽ trả toàn bộ số tiền trên. Đến hạn trả nợ, gia đình Ông đã đến nhà anh T, chị Q để yêu cầu trả tiền nhưng anh T, chị Q không trả. Đến tháng 3/2014, vợ chồng anh T, chị Q đưa một người tên Q đến nhà ông bàn bạc, bán lại 05 thửa đất mang tên anh Q cho gia đình Ông để cản trừ nợ (tiền mua đất còn thiếu và tiền vay thêm), đồng thời giao sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của anh Q để Ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, Ông và người tên Q đi làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông. Nay anh Q yêu cầu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông và anh Q được V phòng công chứng Nh công chứng ngày 15/7/2015 vô hiệu thì Ông không đồng ý mà yêu cầu anh Q tiếp tục thực hiện 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và trả số tiền mua đất còn thiếu là 570.000.000 đồng cho vợ chồng Ông; đồng thời yêu cầu anh T, chị Q trả nợ số tiền vay cho vợ chồng Ông là 1.830.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Nếu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông và anh Q được công chứng vô hiệu, thì đề nghị Văn Phòng công chứng Nh bồi thường số tiền mà anh Q đã mua đất cho gia đình Ông (bút lục

56).

Tại phiên tòa, ông L yêu cầu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Th, các con và em rể của bà Th với anh Nguyễn Văn Q vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Q trình bày:* do biết Chị có em trai đi làm ở Hàn Quốc nên ông L, bà L hỏi vợ chồng Chị có mua 05 thửa đất tại thôn Đ, xã Q, huyện Q tỉnh Quảng Bình không. Sau khi nghe ông L nói Chị đã điện thoại và trao đổi với anh Q, anh Q đồng ý mua đất với giá 870.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận việc mua bán, hai bên lập giấy bán đất ngày 08/7/2011 với nội dung phía Chị đặt cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 570.000.000 đồng sẽ trả đủ khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn Q. Vợ chồng Chị (thay mặt anh Q) đặt cọc cho ông L, bà L 300.000.000 đồng, khoảng 10 ngày sau giao tiếp cho ông L, bà L 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 370.000.000 đồng đã thanh toán hết cho ông L, bà L vào ngày 25/11/2011 (bà L có ký nhận thanh toán hết tiền ngày 25/11/2011 (âm) tại mặt sau Giấy bán đất ngày 08/7/2011), mọi thủ tục giấy tờ ông L tự đi làm, khi làm ông L nói để ông cất hộ chứ nhà Chị rách nát không an toàn, thời điểm đó hai gia đình thân nhau nên Chị đã tin tưởng để ông L giữ (bút lục 243). Riêng đối với số tiền ông L yêu cầu vợ chồng Chị trả nợ vay 1.830.000.000 đồng thì Chị không đồng ý vì Chị không vay, chữ ký trong giấy vay tiền ngày 25/11/2011 (âm lịch) do lâu ngày nên Chị không nhớ có phải chữ ký của Chị không vì Chị không biết chữ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn T trình bày:* Anh nhất trí như lời khai của vợ Anh (chị Q). Riêng số tiền ông L yêu cầu vợ chồng Anh trả 1.830.000.000 đồng thì Anh không đồng ý, vì Anh không vay mượn và không ký vào giấy vay tiền ngày 25/11/2011 (âm lịch) và yêu cầu Tòa án xem xét lại nội dung trong giấy vay tiền, vì nội dung giấy vay tiền do vợ chồng ông L, bà L tự viết, còn vợ chồng Anh không biết chữ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Q trình bày:* vào năm 2010 và năm 2011, Ủy ban nhân dân (UBND) xã Q (nay là UBND phường Q) có chứng thực 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Th và bà Hoàng Thị Th; anh Hoàng V; anh Hoàng H và chị Hoàng Thị V; ông Hoàng H; bà Hoàng Thị N và anh Nguyễn Tiến Ng đối với anh Nguyễn Văn Q. Quá trình chứng thực các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, UBND xã Quảng phúc đã thực hiện theo đúng, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay các bên chuyển nhượng yêu cầu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình quyết định:

*Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Q, tuyên bố V*

bản công chứng vô hiệu đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3346, 3347, 3348, 3349 và 3350; Quyết số 07 TP/CC-SCC giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn Q và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L; buộc ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng L trả lại các thửa đất sau tại thôn Đơn sa, xã Q, huyện Q (nay là TDP Đ, phường Q, thị xã B) tỉnh Quảng Bình cho anh Nguyễn Văn Q: Thửa đất số 685, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 215773 ngày 21/11/2011; thửa đất số 686, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 215772 ngày 21/11/2011; thửa đất số 1008, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 215774 ngày 21/11/2011; thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 215776 ngày 21/11/2011; thửa đất số 1019 tờ bản đồ số 1, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 215775 ngày 21/11/2011;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Th, ông Hoàng V, ông Hoàng H và bà Hoàng Thị V, ông Hoàng H, bà Hoàng Thị N, ông Nguyễn Tiến Ng về yêu cầu tuyên bố 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các Ông bà đối với anh Nguyễn Văn Q vô hiệu, mà công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158, quyết số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2011 giữa ông Hoàng Th, bà Hoàng Thị Th và anh Nguyễn Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 159, quyết số 01/2010/TP/GC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2011 giữa ông Hoàng H, bà Hoàng Thị V và anh Nguyễn Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 191, quyết số 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011 giữa ông Hoàng H và anh Nguyễn Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 192, quyết số 01/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011 giữa bà Hoàng Thị N, ông Nguyễn Tiến Ng và anh Nguyễn Văn Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 197, quyết số 01/2010/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/8/2011 giữa ông Hoàng V và anh Nguyễn Văn Q; được UBND xã Q (nay là UBND phường Q) chứng thực có hiệu lực thi hành.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn L, về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn Q tiếp tục thực hiện 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà đối với anh Nguyễn Văn Q, yêu cầu anh Q trả nợ số tiền 570.000.000 đồng. Riêng đối với yêu cầu bà Trần Thị Q, ông Nguyễn T trả nợ số tiền 1.830.000.000 đồng không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Ngoài ra, tại bản án còn có quyết định về án phí, chi phí giám định, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 01/11/2018, ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng L kháng cáo Bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/11/2018, bà Hoàng Thị Th kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2019/DS-PT ngày 30/01/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

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

Áp dụng Điều 136, Điều 128, 129, Điều 690 Bộ luật dân sự 2005, Luật đất đai năm 2003.

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị Th. Sửa một phần

*bản án Dân sự sơ thẩm.*

*Tuyên bố 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Tiến Ng; ông Hoàng H; ông Hoàng V; bà Hoàng Thị V và ông Hoàng H với anh Nguyễn Văn Q được Ủy ban nhân dân phường Quảng Phúc chứng thực 2011 vô hiệu.*

*Ông Nguyễn Tiến Ng và bà Hoàng Thị N được nhận lại lô đất của mình tại thửa số 685, tờ bản đồ 01, diện tích: 200 m<sup>2</sup> địa chỉ tại Đ, xã Q, huyện Q được UBND huyện Q cấp ngày 24/2/2006 (nay là Phường Q, thị xã B) và có trách nhiệm trả cho anh Q 50% trị giá lô đất: 82.000.000 đồng.*

*Ông Hoàng V được nhận lại lô đất của mình tại thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 01, diện tích 200 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại Đ, xã Q, huyện Quảng Trạch, được UBND huyện Q cấp ngày 24/2/2006 (nay là phường Q, thị xã B) và có trách nhiệm trả cho anh Q 50% trị giá lô đất là 57.000.000 đồng.*

*Ông Hoàng H được nhận lại lô đất của mình tại thửa đất số: 1008, tờ bản đồ 01, diện tích: 200 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại Đ, xã Q, huyện Q được UBND huyện Q cấp ngày 24/02/2006 và có trách nhiệm trả cho anh Q 50% trị giá lô đất là: 57.000.000 đồng.*

*Bà Hoàng Thị V và ông Hoàng H được nhận lại lô đất của mình tại thửa 1018, tờ bản đồ số: 01, diện tích: 200 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại Đ, xã Q (nay là phường Q, thị xã B) và có trách nhiệm trả cho anh Q 50% giá trị lô đất là: 57.000.000 đồng. Tổng cộng: 253.000.000 đồng.*

*2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn L về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn Q thực hiện 5 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q với vợ chồng ông L, bà L được V phòng Công chứng Nh chứng thực năm 2015. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn L buộc bà Q ông T trả lại khoản vay 2.304.000.000 đồng. Ông L được khởi kiện bằng một vụ án khác.*

*Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.*

*Ngoài ra, tại bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí và quyền, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.*

*- Ngày 01/3/2019, ông Nguyễn Văn Q có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2019/DS-PT ngày 30/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.*

*- Tại Quyết định số 35/2021/KN-DS ngày 31/8/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2019/DS-PT ngày 30/01/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2019/DS-PT ngày 30/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B.*

*- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Q và ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị Hồng L được V phòng công chứng Nh công chứng ngày 15/7/2015, số công chứng: 3346, 3347, 3348, 3349 và 3350, quyền số 07 TP/CC-SCC: Theo *Kết luận giám định* số 884B/PC 54 (GD) ngày 10/8/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Bình đã kết luận 05 chữ ký và 05 dấu vân tay trong 5 hợp đồng trên không phải là của anh Q, chứng tỏ anh Q không có ký 5 hợp đồng trên; ngoài ra, không chứng cứ nào khác chứng minh ý chí của các bên có thỏa thuận về các giao dịch trên, cho nên không có sự tồn tại của các giao dịch đó, từ đó không thể đặt ra vấn đề tuyên bố giao dịch vô hiệu mà trong trường hợp này chỉ tuyên bố các văn bản công chứng trên vô hiệu là có căn cứ.

[2] Đối với *Giấy bán đất* ngày 08/7/2011 giữa vợ chồng ông L với anh Q, bản chất là đặt cọc, trong giấy này có ghi rõ số hiệu của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hai bên đều xác nhận là khi đặt cọc, phía ông L có nói rõ là trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên phía gia đình bà Th và sẽ có trách nhiệm sang tên từ người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông Q, như vậy đây được xem là một điều kiện khi đặt cọc.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Th cùng các con là anh Hoàng H, chị Hoàng Thị V, anh Hoàng V, chị Hoàng Thị N, anh Nguyễn Tiến Ng và em rể bà Th là ông Hoàng H (*gọi tắt là gia đình bà Th*), yêu cầu tuyên bố 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía gia đình bà Th với anh Nguyễn Văn Q vô hiệu; xét thấy:

Tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận vợ chồng bà Th cùng các con và em rể của Bà có đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất trên cho ông L, bà L với giá 860.000.000 đồng theo giấy tay ngày 30/6/2011 (bút lục 65) chưa làm thủ tục công chứng, sang tên cho ông L, bà L. Ngày 08/7/2011, ông L và bà L chuyển nhượng lại 05 thửa đất trên cho anh Q với giá 870.000.000 đồng; các bên thỏa thuận phía gia đình bà Th lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên qua anh Q. Các hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 20/7/2011, 18/8/2011 và ngày 21/11/2011, Ủy ban nhân dân huyện Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bà Th yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía gia đình Bà với ông Q do không phải chữ ký của ông Q, xét thấy việc phía bà Th nại lý do không phải chữ ký của ông Q nhưng bản thân ông Q không thắc mắc, khiếu nại về vấn đề này, không ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà Th, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của phía Bà. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Th thay đổi lời khai cho rằng đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Q, trong đó có hợp đồng các con Bà không ký mà do ông L nhờ người ký nên phía Bà yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình Bà với anh Q vô hiệu. Về phía ông L đều khai như ở cấp sơ thẩm là gia đình ông L nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Th nhưng chưa sang tên nên khi chuyển nhượng cho anh Q, ông L đã nhờ bà Th làm thủ tục sang tên cho anh Q.

Xét thấy, theo kết luận giám định thì chữ ký trong hợp đồng không phải của các con bà Th, còn về phía cơ quan chứng thực là UBND xã Q xác định *đã thực hiện theo đúng, trình tự, thủ tục* và có vào sổ đăng ký. Để giải quyết sự việc này một cách thỏa đáng thì cần phải xem xét, đánh giá ý chí của các bên như thế nào trong giao dịch trên, trong trường hợp có cơ sở xác định phía gia đình bà Th lúc đó biết và không có ý kiến phản đối thì các giao dịch trên không bị vô hiệu. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy ngay từ đầu tại Tòa án cấp sơ thẩm phía gia đình bà Th xác nhận có đồng ý việc ký hợp đồng sang tên qua cho anh Q (bút lục 241), đối chiếu với lời khai của phía vợ chồng ông L, chị Q, anh T cũng như anh Q (bút lục 170), tất cả đều phù hợp, do đó có cơ sở xác định phía gia đình bà Th có đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho anh Q như điều kiện mà lúc đặt cọc giữa phía ông L với phía anh Q đã nêu, hơn nữa ông Q cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là thỏa đáng, điều này không ảnh hưởng đến quyền lợi phía gia đình bà Th bởi vì thực tế gia đình bà Th đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Từ đó, phía ông L phải giao quyền sử dụng đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu với lý do các bên không thực hiện việc ký hợp đồng là không thỏa đáng; ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn nhận định lỗi của các bên không thực hiện việc ký hợp đồng, từ đó buộc các con và em của bà Th chỉ trả 50% giá trị của các thửa đất cho anh Q theo giá đất của nhà nước (coi như anh Q mất 50%) là không đúng đường lối xử lý hậu quả pháp lý về khoản bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu theo hướng dẫn tại điểm a.3 Mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-ĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cụ thể đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thiệt hại được tính là chênh lệch giá đất theo thị trường.

[4] Đối với nội dung mà ông L yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn T và chị Trần Thị Q trả cho Ông số tiền vay 2.304.000.000 đồng cùng tiền lãi, đó là quan hệ tranh chấp vay tài sản giữa ông L với chị Q, anh T. Mặc dù phía ông L khai cản trở tiền vay vào tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông với anh Q được công chứng ngày 15/7/2015, nhưng xét thấy văn bản công chứng này bị vô hiệu như đã phân tích trên, đồng thời phía ông L cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc cản trở, cho nên không thỏa mãn đủ điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không thụ lý đối với yêu cầu trên để giải quyết trong cùng vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu trên, do đó cần phải tách ra, giải quyết trong vụ án khác.

[5] Đối với ý kiến của phía ông L nêu ra nếu Tòa án tuyên bố 05 Hợp đồng công chứng ngày 15/7/2015 vô hiệu, thì đề nghị Văn Phòng công chứng Nh phải bồi thường số tiền mà anh Q đã mua đất cho gia đình Ông. Tại phần nhận định của Bản án sơ thẩm nêu: *“Vì vậy, Văn phòng công chứng Nh không có lỗi nên không phải bồi thường thiệt hại gì”* nhưng tại phần quyết định của bản án lại không tuyên nội dung này. Xét thấy, với đề nghị trên của phía ông L, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ phía Ông L có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc bồi thường trên



không, nếu có thì Tòa án phải thông báo cho người yêu cầu nộp tạm ứng án phí tính trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại, tiến hành thủ tục thụ lý theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; từ đó mới xem xét, giải quyết yêu cầu này trong cùng vụ án nhưng tại hồ sơ vụ án không thể hiện các tài liệu văn bản tố tụng về việc thụ lý yêu cầu này mà Tòa án lại xem xét, đánh giá, nhận định về yêu cầu này là không đúng. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm chưa quyết định về nội dung yêu cầu bồi thường, các đương sự cũng không khiếu nại vấn đề trên nên không cần thiết phải kháng nghị về nội dung này.

Từ các chứng cứ, tài liệu và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 35/2021/KN-DS ngày 31/8/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2019/DS-PT ngày 30/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình (để biết);
- Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Kim Nhân**