

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 27/2024/DS-GĐT
Ngày: 09-5-2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Trương Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thu H**, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Nhà số F H, phường N, thành phố Đ, tỉnh QB.

2. Bị đơn: Ông **Hoàng Quốc P**, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Thôn B L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB.

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

3.1. Văn phòng C; địa chỉ: Số A P, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh QB.

3.2. Bà Trần Thị Hồng Q, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Nhà số F H, phường N, thành phố Đ, tỉnh QB.

3.3. Ông Nguyễn Trần H1, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Nhà số A L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn, bà Trần Thị Thu H trình bày:*

Bà là chủ sử dụng đất đối với nhà, đất tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4 m² tại thôn D L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 296368 ngày 01/3/2021. Nguồn gốc nhà, đất là do trước đây bà nhờ chị gái là bà Trần Thị Hồng Q mua hộ. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ), bà gửi luôn Giấy chứng nhận này ở nhà bà Q. Thời điểm gần cuối năm 2022, do cần tiền nên bà nhờ bà Q tìm người để bà chuyển nhượng nhà, đất này. Sau đó một thời gian, bà Q thông báo lại là đã có người đồng ý nhận chuyển nhượng nhà, đất với giá 1.950.000.000 đồng và nói bà ngày 24/11/2022 có mặt tại Văn phòng C (đường P, thành phố Đ) để trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng với người nhận chuyển nhượng nhà, đất. Khoảng hơn 16 giờ ngày 24/11/2022, bà đến Văn phòng Công chứng, tại đây bà được Công chứng viên đưa hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà ký vào hợp đồng. Do vội công việc, bà không kịp đọc hợp đồng mà ký luôn rồi giao hợp đồng lại cho Công chứng v và đi về. Khoảng 2 đến 3 ngày sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà hỏi chị gái (bà Q) về việc người mua nhà, đất có thanh toán tiền cho bà thông qua bà Q không? thì bà Q quá bất ngờ, vì cứ nghĩ bên mua đất đã thanh toán trực tiếp cho bà số tiền này. Vì vậy, bà và bà Quảng t cách liên lạc với người mua đất để hỏi về việc thanh toán tiền, nhưng không liên lạc được.

Nhận thấy, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Quốc P, do tin tưởng ông P, nên bà đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao Giấy CNQSDĐ của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36 theo đúng nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, được quy định tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng đã ký kết là: “1. Bên A có nghĩa vụ giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B”. Tuy nhiên, sau khi nhận được Giấy CNQSDĐ, ông Hoàng Quốc P đã nhanh chóng thực hiện các thủ tục đăng ký biến động nhà, đất tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà, đất cho bên chuyển nhượng. Bà đã nhiều lần gửi Thông báo về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ông Hoàng Quốc P, nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông P.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng là bà (Trần Thị Thu H) với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc P, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/11/2022; buộc ông Hoàng Quốc P trả lại cho bà G CNQSDĐ.

** Bị đơn, ông Hoàng Quốc P và người đại diện hợp pháp; đồng thời, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Trần H1) thống nhất trình bày:*

Việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, có diện tích 128,4 m² tại thôn D L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB là do ông Nguyễn Trần H1 (anh

rẻ của ông Hoàng Quốc P - bị đơn) trực tiếp giao dịch với bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu H. Sau khi bàn bạc, thỏa thuận, bà H đồng ý giá chuyển nhượng nhà, đất là 1.950.000.000 đồng và hai bên thống nhất sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X vào chiều ngày 24/11/2022. Khoảng 16 giờ chiều ngày 24/11/2022, ông P và ông H1 cùng đến Văn phòng Công chứng trên đường P, thành phố Đ. Tại đây, sau khi ông P và bà H cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, ông P và ông H1 đã giao đủ 1.950.000.000 đồng cho bà H; việc giao nhận tiền diễn ra trên xe ô tô của ông H1 đậu trước cửa Văn phòng Công chứng và giao bằng tiền mặt (Hai bên không lập biên bản giao nhận tiền). Sau khi nhận đủ tiền, bà H giao Giấy CNQSDĐ cho ông P và ông H1 rồi hai ông giao lại Giấy CNQSDĐ cho Văn phòng Công chứng. Sau khi kiểm tra, Công chứng viên công chứng hợp đồng và giao toàn bộ hồ sơ, chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai ông mang về. Vài ngày sau, ông P và ông H1 đưa toàn bộ hồ sơ lên Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ để tiến hành thủ tục đăng ký sang tên và đang trong thời gian thực hiện các thủ tục tại đây, thì nhận được Thông báo thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án về việc bà Trần Thị Thu H khởi kiện cho rằng bên nhận chuyển nhượng chưa trả tiền mua đất. Việc nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã tìm cách liên lạc với bị đơn để yêu cầu trả tiền mua đất, nhưng không liên lạc được là không có căn cứ, vì các thông tin về tên, tuổi, địa chỉ cư trú, số điện thoại theo như bị đơn kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2022 cho đến tận bây giờ vẫn ổn định, chưa có sự thay đổi nào khác. Bị đơn khẳng định việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là công khai, minh bạch, được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X và bị đơn đã thanh toán đủ 1.950.000.000 đồng cho nguyên đơn ngay khi các bên ký Hợp đồng. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 24/11/2022.

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

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trên cơ sở các bên tự thỏa thuận về việc thanh toán tiền mua bán đất, nên Công chứng viên không can thiệp nội dung này.

Ngày 05/4/2023, ông Nguyễn Đăng H2 - Chuyên viên pháp lý Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X có gửi cho Tòa án văn bản trình bày, có nội dung ông là người giúp việc cho Công chứng viên trực tiếp công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất có tranh chấp trong vụ án. Trong quá trình thực hiện công

chứng Hợp đồng, trước khi công chứng ông có hỏi về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên, thì được bà Trần Thị Thu H (bên chuyển nhượng) trả lời là: “Đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị Hồng Q trình bày:

Bà là chị gái của bà Trần Thị Thu H. Nguồn gốc và quá trình giao dịch mua bán nhà, đất tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36 như bà H trình bày là đúng sự thật. Sau khi nhờ bạn bè đăng thông tin có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36 trên mạng xã hội Facebook, bà được biết ông Hoàng Quốc P là người có nhu cầu mua nên đã báo lại cho bà H. Sau khi thống nhất giá mua bán là 1.950.000.000 đồng, thì hai bên hẹn đến chiều ngày 24/11/2022 sẽ cùng ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X và bà là người mang Giấy CNQSDĐ của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36 đến giao cho Văn phòng Công chứng để soạn thảo trước khi ký hợp đồng. Khi bà H đến để ký hợp đồng, thì bà bận việc nên ra về trước, bà H trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với bên mua đất. Đến ngày 27/11/2022, bà quá bất ngờ khi bà H tìm đến bà và hỏi về số tiền mua bán, chuyển nhượng thửa đất. Bản thân bà trước đó chỉ trao đổi các thông tin về mua bán, giá cả, ngày giờ ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng, không thỏa thuận về phương thức thanh toán tiền, vì cứ nghĩ số tiền giao dịch mua bán lớn như vậy, thì bên mua sẽ chuyển khoản thanh toán hoặc trả tiền mặt trực tiếp cho bên bán, nên không thông qua bà nữa. Sau khi biết bên nhận chuyển nhượng đất chưa trả tiền, bà và bà H đã tìm cách liên lạc với ông Hoàng Quốc P theo các thông tin ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng để hỏi về số tiền mua bán đất, nhưng không liên lạc được. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Trần Thị Thu H với ông Hoàng Quốc P, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/11/2022; buộc ông Hoàng Quốc P trả lại cho bà H Giấy CNQSDĐ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 280, 423, 427, 440 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; 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. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là

ông Hoàng Quốc P, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/11/2022, số công chứng 9568, quyền số 11/2022/TP/CC-SCC/HDGD.

2. Buộc ông Hoàng Quốc P trả lại cho bà Trần Thị Thu H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 296368 ngày 01/3/2021 của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4 m², địa chỉ: Thôn D L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB.

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

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh QB quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105, 115, 116, 117, 118, 119, 410, 413, 440, 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 41 của Luật Công chứng; các Điều 26, 27 và 29 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 kháng cáo của bị đơn là ông Hoàng Quốc P; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Thu H về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc P, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/11/2022, số công chứng 9568, quyền số 11/2022 TP CC-SCC/HDGD và buộc ông Hoàng Quốc P trả lại cho bà Trần Thị Thu H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 296368 ngày 01/3/2021, thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4 m², địa chỉ: Thôn D L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB mang tên bà Trần Thị Thu H.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí và điều kiện thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 11/10/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm của bà Trần Thị Thu H đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh QB.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2024/KN-DS ngày 01/4/2024 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh QB, giải quyết: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Thu H với bị đơn là ông Hoàng Quốc P và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh QB.

3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh QB cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm (nếu có).

* 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 toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2024/KN-DS ngày 01/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Trần Thị Thu H là chủ sử dụng đất đối với nhà, đất tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4 m² tại thôn D L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 296368 ngày 01/3/2021. Ngày 24/11/2022, bà Trần Thị Thu H và ông Hoàng Quốc P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại Văn phòng C. Giá trị chuyển nhượng nhà, đất là 1.950.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn (ông Hoàng Quốc P) tiến hành thủ tục đăng ký biến động tại Cơ quan có thẩm quyền, thì xảy ra tranh chấp.

Ngày 08/12/2022, bà Trần Thị Thu H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và buộc ông Hoàng Quốc P phải trả lại Giấy CNQSDĐ cho bà, với lý do ông P chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo nội dung đã ký kết tại hợp đồng.

[2]. Xem xét quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Trần Thị Thu H và ông Hoàng Quốc P:

[2.1]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2022:

- Về phương thức thanh toán: Tại Điều 2 của Hợp đồng quy định: “*Thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng; việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm pháp luật*”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này không quy định

cụ thể về phương thức thanh toán, mà thỏa thuận các bên ký kết hợp đồng tự thanh toán và chịu trách nhiệm pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông P và người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày mâu thuẫn về trình tự diễn ra việc công chứng hợp đồng, cũng như quá trình giao nhận tiền; cụ thể: ông Phương trình b các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong rồi mới giao tiền; còn người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày là giao tiền tại xe ô tô trước, sau đó mới tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, trường hợp bị đơn xác định diễn ra việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước và thực hiện nghĩa vụ thanh toán sau, thì tại thời điểm công chứng hợp đồng, thực tế bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn; trường hợp đã thanh toán trước khi ký hợp đồng như trình bày của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, thì trong hợp đồng phải ghi nhận “đã thanh toán xong”, nhưng lại ghi nhận: “*việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm pháp luật*”, là không phù hợp với trình bày của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hồng Q trình bày, xuyên suốt quá trình thực hiện việc mua bán thửa đất nêu trên, bà là người đứng ra giao dịch đối với bị đơn. Vì vậy, mới có việc bà Trần Thị Thu H nhằm tương bà Q đã nhận tiền chuyển nhượng, nên đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở để xác định lời trình bày của bà H trước Công chứng viên về việc đã nhận tiền chỉ với mục đích là để hợp đồng được công chứng, cũng như nhằm tương việc bà Q đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với thực tế.

- Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30/8/2023 đối với ông Nguyễn Đăng H2 (Chuyên viên pháp lý - Văn phòng C), ông H2 xác định Hồ sơ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng gửi đến, trong đó bao gồm Giấy CNQSDĐ (bản gốc) và sau khi các bên ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng C1 trả kết quả lại cho các bên. Lời khai của Công chứng viên phù hợp với lời khai của bà Trần Thị Thu H và bà Trần Thị Hồng Q là giao toàn bộ hồ sơ cho Văn phòng Công chứng để tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng trước. Nguyên đơn trình bày không giao trực tiếp Giấy CNQSDĐ cho bị đơn, mà giao toàn bộ cho Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn và lời trình bày của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X là phù hợp về thời gian giao nhận hồ sơ, trong đó có Giấy CNQSDĐ (bản gốc). Tại Biên bản đối chất ngày 21/3/2023, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Quốc P và người đại diện theo ủy quyền trình bày lúc thì nhận Giấy CNQSDĐ tại Văn phòng Công chứng, lúc lại trình bày sau khi thanh toán xong tiền, bà H là người trực tiếp giao Giấy

CNQSDĐ. Do đó, lời trình bày của bị đơn mâu thuẫn và không đúng với diễn biến thực tế trong việc giao nhận bản gốc Giấy CNQSDĐ.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thu thập thông tin tại các Văn phòng Công chứng để xác minh lời trình bày của ông Nguyễn Đăng H2 về việc hỏi người chuyển nhượng đã nhận tiền trước khi công chứng hợp đồng chưa? và tại các biên bản làm việc thể hiện, thông thường các Văn phòng Công chứng đều hỏi người chuyển nhượng là đã nhận tiền trước khi công chứng hợp đồng chưa, nhưng đây không phải là căn cứ để Công chứng viên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng, vì tùy vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng về phương thức thanh toán và sự đồng ý ký kết của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trong vụ án này, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bà Trần Thị Thu H với ông Hoàng Quốc P là thỏa thuận tự chịu trách nhiệm về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán; do đó, việc bà H trả lời Công chứng viên về việc đã nhận tiền, cũng không phải là căn cứ xác định bà H đã nhận đủ tiền của ông P. Ngoài ra, theo thông tin của một số Văn phòng Công chứng thể hiện cũng có trường hợp chưa nhận tiền, nhưng các bên vẫn tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, việc bà Trần Thị Thu H ký vào hợp đồng công chứng không đồng nghĩa với việc ông Hoàng Quốc P đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền; Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: “Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký kết vào Hợp đồng, nhưng tại điều khoản thanh toán của Hợp đồng các bên không thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nên các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ song hành cùng nhau (nghĩa là bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ giao tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền) theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự”, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (bà Trần Thị Thu H).

[2.2]. Xét giá trị chuyển nhượng và việc giao, nhận tiền chuyển nhượng:

Ông Hoàng Quốc P nhận chuyển nhượng thửa đất có giá trị lớn. Các bên đương sự không có mối quan hệ thân thiết, do đó lời trình bày của các bên về việc không hiểu biết pháp luật và tin tưởng nhau trong việc ký kết hợp đồng hay giao nhận tiền là không có cơ sở. Địa điểm diễn ra việc thanh toán theo trình bày của bị đơn là trên xe ô tô của bị đơn đậu trước Văn phòng Công chứng, trên xe chỉ có bà H, ông P và ông H1, ngoài ra không có ai chứng kiến việc bị đơn giao tiền, cũng không có giấy tờ thể hiện việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, trên thực tế đối với các giao dịch về việc mua bán tài sản, đặc biệt là các tài sản có giá trị lớn như quyền sử dụng đất, thì việc giao nhận tiền phải rõ ràng, tức là bên nhận chuyển nhượng

đã nhận được tài sản và bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; đồng thời, để chứng minh việc đã thực hiện nghĩa vụ, thông thường bên nhận chuyển nhượng sẽ nắm giữ các tài liệu, chứng cứ chứng minh là đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Vì vậy, nếu bên nhận chuyển nhượng xác định đã giao tiền, thì phải có nghĩa vụ chứng minh là đã trả tiền cho bên chuyển nhượng, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không cung cấp được chứng cứ, tài liệu để chứng minh nội dung này. Tòa án cấp phúc thẩm dựa trên thông lệ “Giao tiền nhận hàng”, từ đó nhận định ông Hoàng Quốc P đã giao đủ 1.950.000.000 đồng cho bà Trần Thị Thu H là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

- Tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính...”. Do có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2022, giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc P chưa có hiệu lực pháp luật, nên bà H vẫn là chủ sử dụng đất. Thực tế, các bên chưa tiến hành giao, nhận nhà và đất chuyển nhượng, mà hiện nay bên chuyển nhượng (bà H) vẫn đang quản lý, sử dụng và cho thuê để kinh doanh. Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 115 và Điều 413 của Bộ luật Dân sự để cho rằng: “... Việc bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất, nghĩa là đã giao tài sản cho ông P, nên ông P phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại thời điểm nhận tài sản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 440 của Bộ luật Dân sự...” để làm khẳng định việc ông P đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở.

Do đó, có đủ căn cứ để xác định bị đơn (ông Hoàng Quốc P) đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, cụ thể là chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất là 1.950.000.000 đồng cho nguyên đơn (bà Trần Thị Thu H). Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đúng bản chất của sự việc, từ đó tuyên: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc P, được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/11/2022, số công chứng 9568, quyển số 11/2022/TP/CC-SCC/HDGD” là có căn cứ; Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện. Vì vậy, tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2024/KN-DS ngày 01/4/2024 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ

thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh QB là có căn cứ.

Tuy nhiên, ngày 11/4/2024 (sau khi có Quyết định kháng nghị) Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được văn bản kiến nghị của Văn phòng C trình bày về việc hiện nay thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4 m² tại thôn D L, xã L, thành phố Đ, tỉnh QB đã được ông Hoàng Quốc P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường G1 (Kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được văn phòng C công chứng ngày 13/12/2023). Xét thấy, tài liệu, chứng cứ Văn phòng C cung cấp được xem là tình tiết mới làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, cũng như giải quyết triệt để vụ án nên cần hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2024/KN-DS ngày 01/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 60/2023/DS-PT ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh QB và Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh QB về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H3 với bị đơn là ông Hoàng Quốc P.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh QB để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh QB;
- TAND TP Đ, tỉnh QB (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự TP Đ, tỉnh QB (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Tào