TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 139/2024/DS-GĐT
Ngày 10/6/2024
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu.

Ông Võ Văn Cường.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Đàm Thị H, sinh năm 1954;

1.2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: I T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đào Hữu T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Bà Đàm Thị E, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 54/1, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Ông Đàm Quang T3, sinh năm 1962;

3.5. Bà Trần Thị N, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đàm Thị H - *đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông* Lê Văn C *trình bày*: Bà và ông Lê Văn C là chủ sử dụng thửa đất số 245, diện tích 5.259,9m^2, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau đó, bà và ông C tách thửa đất này thành 02 thửa là thửa 503 và thửa 504 (thửa 504 tách ra cho ông Đàm Quang T4). Quá trình làm thủ tục thì ông Lê Văn C có làm Hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2018 cho bà toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Sau khi làm thủ tục xong, bà giao toàn bộ hồ sơ cho bà Đàm Thị E giữ và nhờ bà E nhận thay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi tách thửa, thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà có diện tích 3.255,3m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07182 ngày 08/10/2018. Do điều kiện ở xa, vợ chồng không trực tiếp quản lý, canh tác đất mà để cho em của bà là Đàm Quang T4 và Trần Thị N sử dụng trồng cây, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà nhờ bà Đàm Thị E nhận thay và cất giữ. Ngoài ra, do bà E làm công việc bán bảo hiểm nhân thọ nên bà còn đưa cho bà E giấy chứng minh nhân dân để nhờ bà E mua bảo hiểm. Lợi dụng việc giữ giấy chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nên bà E đã giả danh và giả chữ ký của bà để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đào Hữu T, hợp đồng được công chứng ngày 12/01/2019 tại Văn phòng C2. Sau đó, ông Trung chuyển n lại cho ông Nguyễn Tuấn K và ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020.

Theo bà được biết, thực tế bà E không phải chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T mà chỉ vay của ông T số tiền 200.000.000 đồng để kinh doanh bảo hiểm nhưng ông T bắt phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được vay tiền. Việc làm này của bà E và ông T, ông K là trái với quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng bà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/01/2019 tại Văn phòng C2 giữa bà Đàm Thị E và ông Đào Hữu T; hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất giữa ông Đào Hữu T, bà Nguyễn Thị Kim T2 với ông Nguyễn Tuấn K công chứng ngày 19/6/2020 là vô hiệu; đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà đối với thửa 503.

Bị đơn bà Đàm Thị E *trình bày:* Vào ngày 12/01/2019, bà có vay của ông Đào Hữu T số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng để kinh doanh bảo hiểm nhân thọ. Tuy nhiên, khi vay tiền hai bên không làm hợp đồng vay tiền mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T mới đồng ý cho vay. Do bà được bà H nhờ giữ dùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7, xã S, huyện C cấp cho bà Đàm Thị H, ông Lê Văn C ngày 08/10/2018; hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2018 của ông C cho bà H, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà H nên bà đã lấy toàn bộ giấy tờ trên đến Văn phòng C2 để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 503 cho ông T. Tại đây, ngoài bà và ông T còn có ông Nguyễn Tuấn K đi cùng với ông T. Thực chất việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là để đảm bảo khoản tiền vay 200.000.000 đồng, không phải chuyển nhượng đất vì thửa đất 503 có diện tích 3.255,2m^2 thì không thể nào chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng. Do đó, giữa bà và ông T còn làm hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được công chứng ngày 12/01/2019 cùng lúc với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, hai bên thỏa thuận trong vòng 06 tháng ông T không được chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và khi bà có yêu cầu thì ông T phải chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn 6 tháng thì ông T tự ý chuyển nhượng thửa 503 cho ông K.

Đối với việc bà vay tiền của ông T, hai bên không có thỏa thuận thời hạn trả vốn, lãi suất 5%/tháng, khi nào có tiền thì trả vốn. Mặc dù vay 200.000.000 đồng nhưng thực tế bà chỉ nhận 170.000.000 đồng vì phải đóng lãi trước 02 tháng với số tiền là 20.000.000 đồng và trả phí 10.000.000 đồng tiền môi giới. Sau khi vay tiền, bà tiếp tục đóng lãi cho ông T được 04 tháng thì ngưng cho đến nay, hiện số tiền vốn bà cũng chưa trả cho ông T. Nay bà đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã vay của ông T, không đồng ý trả lãi.

Bị đơn ông Đào Hữu T *và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Nguyễn Thị Kim T2 *trình bày*: Vào ngày 12/01/2019, qua giới thiệu, ông T có đến xem thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Đàm Thị H và đồng ý mua với giá 400.000.000 đồng (trong đó giá trị đất là 200.000.000 đồng, giá trị cây trồng là 200.000.000 đồng), hợp đồng chuyển nhượng đất được lập và công chứng tại Văn phòng C2 ngày 12/01/2019. Sau khi làm đầy đủ thủ tục sang tên, đóng thuế, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh sang tên cho ông T ngày 11/6/2020. Sau đó, ông T, bà T2 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông

Nguyễn Tuấn K với giá 500.000.000 đồng. Trong suốt hơn 1,5 năm trong quá trình mua bán thửa đất nêu trên ông không nhận thấy có bất kỳ tranh chấp nào, việc ông nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại cho ông K là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn K *trình bày:* Ông và bà Đàm Thị H, bà Đàm Thị E trước dây hoàn toàn không biết nhau, còn ông với ông Đào Hữu T là chỗ quen biết, ở cùng xã và trước đây hai bên có hùn vốn làm ăn trong việc mua bán đất với nhau. Vào ngày 19/6/2020, vợ chồng ông Đào Hữu T có chuyển nhượng cho ông thửa đất trên với giá 500.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T5, ông đã làm thủ tục sang tên và được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2020. Trước khi ký hợp đồng, ông T có dẫn ông đến xem đất, ông cũng đã tìm hiểu tại chính quyền địa phương và được chính quyền địa phướng xác định đất không có tranh chấp nên ông mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông T đã giao toàn bộ thửa đất này cho ông ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiến hành đo đạc phục hồi ranh đất để ông biết chính xác vị trí đất, tránh phát sinh tranh chấp trong quá trình sử dụng. Do điều kiện ở xa, thời điểm đó có dịch bệnh, ít khi ông có mặt tại đất để canh tác. Khoảng vài tháng sau, ông ký hợp đồng cho ông Nguyễn Văn T1 thuê thửa đất này, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê 12.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, sau đó hai bên thỏa thuận không tiếp tục cho thuê nữa mà sẽ chuyển nhượng luôn thửa đất này cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 1.200.000.000 đồng, ông T1 đã trả trước cho ông 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 06 tháng sẽ hoàn tất thủ tục để ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sẽ trả đủ tiền. Tuy nhiên, do phần đất này có xảy ra tranh chấp với bà H nên đến nay việc chuyển nhượng đất cho ông T1 vẫn chưa thực hiện xong. Ông cho rằng thửa đất này ông nhận chuyển nhượng hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H, bà E và bà N, ông T3 phải giao trả thửa đất trên cho ông. Đối với cây trồng trên đất, ông đồng ý đền bù cho người trồng theo giá như kết quả định giá. Trường hợp nếu Tòa án xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông thì giữa ông và ông Đào Hữu T nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này; ông cũng không yêu cầu giải quyết đới với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 *trình bày:* Ông có thuê của ông Nguyễn Tuấn K thửa đất 503, tờ bản đồ số 7, xã S, huyện C theo đúng như lời trình bày của ông K. Trước khi ký hợp đồng thuê đất, ông có đến xem đất thì thấy đất đang trồng cây ăn trái là sầu riêng, ổi, mít. Do phần đất này ông K nói mới mua nên ông nghĩ số cây ăn trái này là của ông K, ông không biết là của ai trồng vì trên đất không có nhà, không có ai ở. Sau khi ký hợp đồng thuê đất xong,

ông đến đất để canh tác thì nghe nói có người đang canh tác phần đất này nên ông hỏi thăm và biết được đó là vợ chồng bà N, ông T3. Khi gặp bà N, ông T3 thì ông có nói là ông đã thuê phần đất này rồi nên ông yêu cầu bà N, ông T3 trong vòng 04 tháng phải giao toàn bộ thửa đất này cho ông. Trong thời gian đó, ngày 20/02/2021 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất này với ông K theo như lời trình bày của ông K. Ông đã giao trước cho ông K số tiền 800.000.000 đồng, khi nào thủ tục xong sẽ giao tiếp 400.000.000 đồng còn lại. Từ khi ký hợp đồng thuê đất đến nay ông chưa vào đất canh tác lần nào trong khi tiền thuê đất ông cũng đã trả trước 01 năm là 12.000.000 đồng. Sau đó, ông được Tòa án mời làm việc thì mới biết phần đất này bà H đang tranh chấp tại Tòa án. Nay ông cũng không biết thửa đất này có thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K không, vì vậy việc thuê đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K thì ông sẽ bàn bạc, thỏa thuận lại với ông K sau khi có kết quả xét xử, nếu sau này hai bên có phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N *trình bày:* Bà là em dâu của bà H, năm 2010 bà H có cho vợ chồng bà canh tác thửa đất tranh chấp này, do bà H sống ở Thành phố Hồ Chí Minh không có điều kiện canh tác. Bà H chỉ cho bà canh tác, khai thác phần đất này trồng cây ăn trái để hưởng hoa lợi trên đất mà không phải trả tiền thuê hay các khoản nào khác, còn quyền sử dụng đất vẫn là của bà H, ông C. Khi mới được giao đất thì trên đất có sẵn chôm chôm đường, đến năm 2015 thì vợ chồng bà chặt chôm chôm để trồng sầu riêng, có xen thêm ổi và mít. Trước khi chặt chôm chôm, vợ chồng bà có hỏi bà H và được bà H đồng ý nên mới làm. Quá trình sử dụng đất, khoảng năm 2020 ông Nguyễn Văn T1 có vào gặp vợ chồng bà và nói rằng ông T1 đã thuê phần đất này, đồng thời yêu cầu vợ chồng bà giao đất nhưng vợ chồng bà không đồng ý vì phần đất này là của bà H giao cho vợ chồng bà quản lý, canh tác. Việc tranh chấp đất giữa các bên bà không có ý kiến nhưng cây trồng trên đất là của vợ chồng bà trồng nên nếu Tòa án xử giao đất cho ông K hoặc ông T1 thì bà yêu cầu ông T1, ông K bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bà theo giá như kết quả định giá.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 169/2023/DS-PT ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị H, *ông* Lê Văn C *đối với ông* Đào Hữu T, *bà* Đàm Thị E, *ông* Nguyễn Tuấn K *về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bà Đàm Thị H, *Ông* Lê Văn C*) do bà* Đàm Thị E *ký với bên nhận chuyển nhượng (ông* Đào Hữu T*) được công chứng tại* Văn phòng C2 *ngày 12/01/2019 đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7,* xã S, huyện C *là vô hiệu.*

1.2. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bà Đàm Thị H, *Ông* Lê Văn C*) do bà* Đàm Thị E *ký*

với bên nhận chuyển nhượng (ông Đào Hữu T*) được công chứng tại* Văn phòng C2 *ngày 12/01/2019 là vô hiệu.*

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Hữu T*, bà* Nguyễn Thị Kim T2 *với bên nhận chuyển nhượng là ông* Nguyễn Tuấn K *được công chứng tại* Văn phòng C3 *ngày 19/6/2020 đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7,* xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre *là vô hiệu.*

1.4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B *thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 164277, số vào sổ cấp GCN: CS080021 do* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B *cấp ngày 30/06/2020 cho ông* Nguyễn Tuấn K *đối với thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7,* xã S, huyện C *để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà* Đàm Thị H *và ông* Lê Văn C.

1.5. Buộc bà Đàm Thị E *phải có nghĩa vụ trả cho ông* Đào Hữu T *số tiền là 347.629.000đ (Ba trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng), trong đó tiền gốc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), tiền lãi là 147.629.000 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng).*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn K *về việc yêu cầu bà* Đàm Thị H*, ông* Lê Văn C*, bà* Đàm Thị E*, ông* Đàm Quang T3 *và bà* Trần Thị N *giao trả ông thửa đất số 503, tờ bản đồ số 7,* xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và hiệu lực của bản án.

Ngày 08/6/2023, ông Đào Hữu T có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 98/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Đàm Thị H cho rằng chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2019, không phải của bà H mà do bà Đàm Thị E giả mạo. Bà E cũng thừa nhận do cần tiền nên bà E có vay của ông Đào Hữu T 200.000.000 đồng và để đảm bảo khoản vay, bà E thực hiện hành vi giả mạo chữ ký của bà H để

ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 503 cho ông T. Ông T do nghĩ bà E là bà H nên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thừa nhận việc cho vay tài sản như bà E trình bày. Quá trình giải quyết vụ án, bà E cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày mình. Do đó, Tòa án hai cấp không giám định chữ ký của bà H tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2019 mà chỉ căn cứ vào lời khai của bà E để xác định đây là Hợp đồng vay tài sản và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2019 nêu trên là chưa đủ căn cứ vững chắc. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cần giám định chữ ký của bà E, bà H để xác định lỗi của các bên trong việc chuyển nhượng.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông T có cung cấp thêm chứng cứ là Biên nhận nhận tiền ngày 20/5/2019, bà H (do bà E giả danh và giả chữ ký) tiếp tục nhận thêm của ông T số tiền 200.000.000 đồng, là số tiền hỗ trợ cây cối trên đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký trước đó. Tuy nhiên, Bản án phúc thẩm nhận định đối với số tiền này *"nếu sau này các bên có tranh chấp thì ông* T *được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác"* là không đảm bảo việc giải quyết khách quan, toàn diện và triệt để vụ án.

[3]. Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa các bên đối với thửa đất số 503 được Văn phòng C2 công chứng 12/01/2019, nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án hai cấp không đưa Văn phòng công chứng Kim C1 vào tham gia tố tụng để làm rõ trách nhiệm của Công chứng viên và Văn phòng công chứng Kim C1 là có thiếu sót, bởi lẽ: Theo quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 thì Công chứng viên có trách nhiệm kiểm tra các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Vì vậy, cần làm rõ việc Công chứng viên đã bảo đảm đúng quy trình, thủ tục công chứng hợp đồng hay chưa? Trường hợp Văn phòng C2 đã thực hiện việc kiểm tra đúng theo quy định nhưng không phát hiện người ký hợp đồng là giả thì Văn phòng công chứng Kim C1 cũng có lỗi do thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra và phải bồi thường theo Điều 38 Luật Công chứng năm 2014. Trường hợp Văn phòng công chứng Kim C1 và ông T biết rõ bà E giả danh, giả mạo chữ ký của bà H để ký kết hợp đồng nhưng các bên vẫn đồng ý thực hiện việc công chứng và mua bán thì hành vi này của Văn phòng công chứng Kim C1 là cố ý làm trái quy định pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chủ sử dụng đất hợp pháp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 98/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 169/2023/DS-PT ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* giữa nguyên đơn là bà Đàm Thị H với bị đơn là ông Đào Hữu T, bà Đàm Thị E. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre;
- Chi Cục THADS huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L)

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

Trần Thị Thu Thủy