

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 60/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 9 - 2023

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Viết Hải

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu và bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:** Bà Phạm Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2023/TLPT-DS ngày 31/7/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3056/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà 06 đường H, phường N, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Văn Th, sinh năm 1970 và bà Trương Thị Tố U, sinh năm 1999, cùng địa chỉ: Số 102 Dương Văn A, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Ông Hoàng Quốc Ph, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn 2 L, xã L, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trần H, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 195 đường Lý Thánh T, xã L, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X, địa chỉ: 142 Phạm Văn Đ, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Hồng Q, sinh năm 1979, địa chỉ: Số nhà 06 đường Hà Văn Q, phường N, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3. Ông Nguyễn Trần H, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 195 đường Lý Thánh T, xã L, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Đăng H - Chuyên viên pháp lý - Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X, địa chỉ: Số 142 đường Phạm Văn Đ, phường

Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H trình bày: Bà H là chủ sử dụng đất đối với nhà, đất tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4m² địa chỉ tại thôn 4 L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình 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 phát hành CV 296368 vào ngày 01/03/2021 (sau đây gọi là thửa đất số 782). Nguồn gốc nhà, đất này là trước đây bà H có nhờ chị gái là bà Trần Thị Hồng Q mua hộ. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, bà H đã gửi luôn giấy chứng nhận này ở nhà bà Q. Thời điểm gần cuối năm 2022, do cần tiền nên bà nói với bà Q là tìm người có nhu cầu để bán nhà, đất này. Sau một thời gian thì bà có nghe bà Q báo lại là đã có người đồng ý mua nhà, đất trên với giá 1.950.000.000 đồng và đề nghị bà có mặt tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X, trên đường Phạm Văn Đ, thành phố Đ vào ngày 24/11/2022 để trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng với người mua nhà, đất. Vào khoảng hơn 16 giờ ngày 24/11/2022, bà H đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X, tại đây bà được công chứng viên đưa hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà ký vào. Vì vội công việc nên bà không kịp đọc hợp đồng, mà ký luôn. Sau đó, bà giao Hợp đồng lại cho Công chứng viên và ra về. Khoảng 2-3 ngày sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Bà đã trực tiếp hỏi chị gái (bà Q) về việc người mua đất có thanh toán tiền mua nhà, đất 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 H số tiền này. Sau đó, bà H và bà Q tìm cách liên lạc với người mua đất để hỏi về việc thanh toán số tiền này, nhưng không liên lạc được. Nhận thấy, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Quốc Ph, do tin tưởng nên bà H đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất 782 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 I của hợp đồng này cho bên B”. Tuy nhiên, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ph đã nhanh chóng thực hiện các thủ tục đăng ký biến động 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 H đã nhiều lần gửi Thông báo về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đến ông Hoàng Quốc Ph, nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông Hoàng Quốc Ph. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình: 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 Ph được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X vào ngày 24/11/2022, văn bản công chứng số công chứng: 9568 quyển số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Buộc ông Hoàng Quốc Ph trả lại cho

bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số của thửa đất số 782.

Bị đơn ông Hoàng Quốc Ph và người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Trần H thống nhất trình bày: Việc trực tiếp giao dịch mua bán chuyển nhượng thửa đất 782 là do ông Nguyễn Trần H (anh rể của bị đơn, ông Hoàng Quốc Ph) trực tiếp giao dịch với bên bán đất bà Trần Thị Thu H. Sau khi bàn bạc thỏa thuận, bà H đồng ý giá chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 782 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 Ph và ông H cùng đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X trên đường Phạm Văn Đ, thành phố Đ. Tại đây sau khi ông Ph và bà H cùng nhau ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 782, ông Ph và ông H đã giao đủ số tiền 1.950.000.000 đồng cho bà H, việc giao tiền diễn ra trên xe ô tô của ông H đậu trước cửa Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X và giao bằng tiền mặt. Hai bên không lập biên bản giao nhận tiền. Sau khi nhận đủ tiền, bà H giao giấy chứng nhận cho ông Ph và ông H, hai ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại 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 lại cho hai ông mang về. Vài ngày sau ông Ph và ông H 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 bất ngờ nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án về việc bà H khởi kiện cho rằng bên mua 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 hề có sự thay đổi nào khác. Bị đơn khẳng định việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Trần Thị Thu H 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 số tiền 1.950.000.000 đồng cho bà H ngay khi các bên ký kết Hợp đồng, nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không chấp nhận và 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.

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 ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc Ph thực hiện tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật. Quá trình công chứng, các bên tự thỏa thuận về việc thanh toán tiền mua bán đất nên Công chứng viên không can thiệp đến nội dung này.

Ngày 05/4/2023, ông Nguyễn Đăng H, chuyên viên pháp lý VP công chứng Nguyễn Thanh X có gửi cho Tòa án một văn bản trình bày nội dung ông là người giúp việc cho công chứng viên trực tiếp công chứng Hợp đồng chuyển nhượng 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”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng Q trình bày: Bà là chị gái của bà Trần Thị Thu H, về nguồn gốc và quá trình giao dịch mua bán nhà đất tại thửa đất 782 theo như em gái bà đã trình bày là đúng sự thật. Sau khi nhờ bạn bè đăng thông tin có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 782 trên mạng xã hội Facebook, bà biết được có ông Hoàng Quốc Ph là người muốn mua nhà, đất nên đã báo lại cho bà H. Sau khi thống nhất giá mua bán nhà, đất trên 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 chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 782 đến giao cho Văn phòng công chứng để soạn thảo trước 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 em gái bà tìm đến bà và hỏi về số tiền mua bán chuyển nhượng thửa đất 782. 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 chứ 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 bà H chứ sẽ không thông qua bà nữa. Chị em đã tìm cách liên lạc với ông Hoàng Quốc Ph theo các thông tin ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng để hỏi về số tiền mua bán đất nhưng không liên lạc được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Điều 39, khoản 1 Điều 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều: 117, 280, 423, 427, 440, 503 Bộ luật dân sự 2015, Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Căn cứ 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, Tuyên 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 và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc Ph được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X vào ngày 24/11/2022, văn bản công chứng số công chứng: 9568 quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Buộc ông Hoàng Quốc Ph 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 vào ngày 01/03/2021 của thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4m², địa chỉ tại thôn 4 L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 23/6/2023 bị đơn ông Hoàng Quốc Ph có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận đơn khởi kiện

là không khách quan, không đúng quy định pháp luật, không bảo đảm lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 19/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình xét xử vụ án. Ngày 23/6/2023 bị đơn ông Hoàng Quốc Ph làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được thụ lý xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Hoàng Quốc Ph, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc Ph: Các bên đương sự đều thừa nhận, bà Trần Thị Thu H là chủ sử dụng đất, nhà tại thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4m², địa chỉ: thôn 4 L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, 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 01/03/2021, mang tên bà Trần Thị Thu H, địa chỉ: phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ngày 24/11/2022, bà Trần Thị Thu H thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 782 cho ông Hoàng Quốc Ph. Hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X, văn bản công chứng số công chứng: 9568 quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giá trị chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Khi ký kết hợp đồng các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện. Hình thức, nội dung, đối tượng, mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự, các Điều 167, 188 Luật đất đai và được công chứng theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Trần Thị Thu H và ông Hoàng Quốc Ph có hiệu lực thi hành và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm các bên tham gia ký kết. Bà Trần Thị Thu H đã thực hiện nghĩa vụ của mình là giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Quốc Ph và ông Phương đã 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 sang tên thửa đất số 782 theo quy định của pháp luật.

Xét ý kiến của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H cho rằng: bị đơn ông Hoàng Quốc Ph chưa thanh toán số tiền mua đất và nhà, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Hội đồng xét xử thấy:

Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 1.950.000.000 (Một tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng) do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật được thỏa thuận tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng số 9568 quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD : *“Việc thanh toán số tiền nêu trên tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật...”*. 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. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 1 Điều 105 Bộ luật dân sự *“Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”* và theo quy định tại Điều 115 Bộ luật dân sự *“Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác”*. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 413 Bộ luật dân sự *“Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình thì bên có quyền xác lập quyền cầm giữ tài sản đối với tài sản của bên có nghĩa vụ theo quy định từ Điều 346 đến Điều 350 của bộ luật này”*. Như vậy, việc bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nghĩa là đã giao tài sản cho ông Ph, nên ông Ph 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 Bộ luật dân sự. Do đó, việc bà H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Ph, nhưng cho rằng ông Ph chưa thanh toán tiền là không phù hợp với điều kiện thực tế, thông lệ trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật.

Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và ông Ph, là số tiền lớn 1.950.000.000 đồng (các bên đương sự đều thừa nhận). Sau khi ký kết hợp đồng bên chuyển nhượng cũng mong muốn được nhận tiền, bên nhận chuyển nhượng cũng mong muốn được nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà H cho rằng vì vội công việc, nên bà không kịp đọc hợp đồng mà ký luôn và không nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng là không phù hợp với thông lệ khi thực hiện giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thông lệ “giao tiền nhận hàng” trong việc mua bán tài sản có giá trị lớn trong kinh doanh. Theo đó, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền khi bên chuyển nhượng ký vào hợp đồng công chứng và bên chuyển nhượng bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ cá nhân cho bên nhận chuyển nhượng. Do đó, bà H đã ký vào hợp đồng công chứng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quốc Ph, đồng nghĩa với việc thừa nhận ông Ph đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền ghi trong hợp đồng,

theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong vụ án này, các bên không xuất trình được thỏa thuận nào khác liên quan đến việc thanh toán ngoài hợp đồng chuyển nhượng.

Theo thông lệ chung trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, các bên sẽ hoàn tất nghĩa vụ tại thời điểm ra công chứng. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã làm việc với các Văn phòng Công chứng trên địa bàn thành phố Đ, nội dung làm việc liên quan đến quy trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các văn phòng Công chứng đều có ý kiến: Trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì cán bộ và công chứng viên sẽ hỏi bên bán đã nhận được tiền hay chưa, trường hợp bên bán trả lời nhận được tiền rồi thì công chứng viên mới tiến hành chứng thực vào hợp đồng. Tuy nhiên, việc giao nhận tiền giữa các bên thì công chứng viên không chứng kiến, không can thiệp, các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Điều này cũng phù hợp với lời khai của anh Nguyễn Đăng H, chuyên viên pháp lý của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh X. Anh H khai trong quá trình các bên giao kết hợp đồng, anh có hỏi bên chuyển nhượng bà Trần Thị Thu H. “Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa” để công chứng viên chứng nhận vào hợp đồng? Bà H trả lời “đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi” đề nghị chứng nhận hợp đồng và trả kết quả.

Từ những phân tích, đánh giá, nhận định trên, có căn cứ xác định tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 782 đã được ký kết và Công chứng tại Văn phòng Công chứng, thì bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên bà H cho ông Ph và nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng ông Ph mới ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm 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 và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc Ph được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X vào ngày 24/11/2022, văn bản công chứng số công chứng: 9568 quyển số: 11/2022 TP/CC-SCC/HDGD và tuyên buộc ông Hoàng Quốc Ph 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 01/03/2021, thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4m², địa chỉ: thôn 4 L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình là chưa đủ căn cứ theo thực tế thông lệ việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quy định của Bộ luật dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận nhận ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Quốc Ph. Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

[3] Về án phí dân sự: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận, nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 105, 115, 116, 117, 118, 119, 410, 413, 440, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 188 Luật đất đai và Điều 41 Luật Công chứng; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Quốc Ph. Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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 và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Quốc Ph được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh X vào ngày 24/11/2022, văn bản công chứng số công chứng: 9568 quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HDGD và Buộc ông Hoàng Quốc Ph 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, thửa đất số 782, tờ bản đồ số 36, diện tích 128,4m², địa chỉ: thôn 4 L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ngày 01/03/2021 mang tên bà Trần Thị Thu H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 31AA/2021/0001385 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Bà H đã nộp đủ án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Quốc Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Hoàng Quốc Ph số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 31AA/2021/0001585 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhân:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TAND Thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Dương Viết Hải

