

Bản án số: 378/2024/DS-PT
Ngày 22-8-2024
V/v Tranh chấp về bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Phương

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 301/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Trịnh Tiến B, sinh năm 1961; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: số D N, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số A, A, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thành C, Văn phòng L, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: số A, A, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 (được chuyển đổi từ Văn phòng C2).

Địa chỉ: số B, đường N, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn D, Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đoàn Xuân C1, sinh năm 1969; địa chỉ: số B, Ni Sư H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/01/2022).

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

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1928;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1959;

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

7. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

8. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

9. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1948 (chết ngày 28/10/2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh H3:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1928; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1954;

- Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1984;

- Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số A, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1977;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An; địa chỉ tạm trú: Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2021, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 23 tháng 10 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Tiến B trình bày:

Ông Nguyễn Thanh P khởi kiện yêu cầu Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường cho ông P tổng số tiền bị thiệt hại là 12.052.755.000đồng, căn cứ để ông P yêu cầu Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường là do 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 06 thửa đất giữa vợ chồng ông H, bà T3 với ông P bị Tòa án tuyên vô hiệu là do lỗi của Văn phòng Công chứng.

Ông Nguyễn Thanh P là con của ông Nguyễn Văn H và bà Văn Thị T4. Năm 2017, ông H và bà T4 có tặng cho người con út là ông Nguyễn Thanh P các thửa đất 2662 (PCL), 2664 (PCL), 2822, 2667, 7399, 5221 được thể hiện tại 03 hợp đồng tặng cho:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị T4, ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh P, số công chứng: 2281, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2017 đối với thửa đất số 2662 (PCL); 2664 (PCL), 2822, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.509m², loại đất lúa (LUC), địa chỉ các thửa đất ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 588190 số vào sổ 0461QSĐĐ/0513-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/5/1997. Phần lời chứng của Công chứng viên có ghi ông H, bà T4 có mời người làm chứng là ông Nguyễn Duy P1, sinh năm 1985, ở ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Người yêu cầu công chứng theo phiếu yêu cầu và nộp phiếu yêu cầu là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1928, nhận phiếu ngày 13/02/2017.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị T4, ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh P, số công chứng: 2336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 đối với thửa đất số 5221, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², loại đất ONT, đất tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Bà Văn Thị T4 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 794772, số vào sổ H 3154 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 04/11/2008. Người yêu cầu công chứng theo phiếu yêu cầu và nộp phiếu yêu cầu là bà Văn Thị T4, sinh năm 1930, nhận phiếu ngày 14/02/2017.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị T4, ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh P, số công chứng: 6961, quyền số 7TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 đối với thửa đất số 2667 (PCL), tờ bản đồ số 04, diện tích 1.775m², loại đất LUC, địa chỉ thửa đất ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An; thửa đất số 7399, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.600m², loại đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Thửa đất 2667 (PCL), và thửa 7399, ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K588190, số vào sổ 0461QSĐĐ/0513-LA do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 19/5/1997; thửa đất số 7399, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.600m², loại đất ONT, ông H làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI529238, số vào

sổ CH00269 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 19/3/2012. Người yêu cầu công chứng, theo phiếu yêu cầu và nộp phiếu yêu cầu là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1928, nhận phiếu ngày 03/4/2017.

Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T4 với ông P đã hoàn tất theo quy định của pháp luật đất đai, đã được đăng ký vào sổ địa chính và nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng năm 2017 gồm thửa đất 2662, diện tích 934m², tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000, đất LUC, có số vào sổ CS 02566, cấp ngày 20/3/2017; thửa đất 2664, diện tích 1.145m², tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000, loại đất LUC, số vào sổ CS 02567, cấp ngày 20/3/2017; thửa đất 2667, diện tích 1.775m², tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000, loại đất LUC, số vào sổ CS 02629, cấp ngày 05/5/2017; thửa đất 7399, diện tích 1.600m², tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000, đất ONT, có số vào sổ CS 02628, cấp ngày 05/5/2017. Đối với thửa đất 2822, đã bị thu hồi để làm dự án Nghĩa trang V, ông P đã nhận tiền bồi thường và chia cho các anh chị em và để lại một phần lo cho ông H, bà T4. Ông P không tranh chấp giá trị thửa đất này.

Trước khi ông H, bà T4 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông P. Năm 2008, ông P đã xây dựng nhà ở trên thửa đất 7399 gồm: nhà 1 là nhà riêng lẻ một tầng diện tích 132m² có kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, ốp gạch men cao 01m phần còn lại sơn nước, nền lát gạch men, la phong trần tấm prima, mái tôn thiếc, xà gồ gỗ, nhà vệ sinh bên trong, nhà đang sử dụng. Giá trị nhà còn lại là 75%, nhà hiện tại ông P ít sử dụng, thường đóng cửa thỉnh thoảng có về nhà để lau chùi vệ sinh, hiện nay thửa đất 7399 ông Nguyễn Thanh T2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhà 2, nhà riêng lẻ 01 tầng trong thửa đất 7399 diện tích 84,7m², nhà do ông P xây dựng năm 2000, sửa chữa năm 2016 có kết cấu: móng, cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, nền lát gạch men, la phong trần bằng tấm nhựa, mái ngói, một phần nhỏ mái tôn thiếc, xà gồ gỗ, không có nhà vệ sinh bên trong, nhà đang sử dụng, giá trị nhà còn lại là 75%, nhà hiện tại ông Nguyễn Văn H đang ở hàng ngày có bà Nguyễn Thị H2 là chị ruột ông P chăm sóc ông H. Nhà 3, nhà liên kế tầng trong thửa đất 7399, diện tích 21,5m² có kết cấu móng xây gạch, cột gạch, tường xây gạch, sơn nước, nền lát gạch men, mái firoximăng, xà gồ thép, không có nhà vệ sinh bên trong, nhà đang sử dụng dạng nhà kho, giá trị còn lại 70%, không có người trực tiếp quản lý.

Nhà vệ sinh, nhà liên kế 1 tầng trong thửa đất 7399 diện tích 03m² có kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch, ốp gạch men cao 1,5m, phần còn lại sơn nước, nền lát gạch men, mái firoximăng, xà gồ gỗ, nhà vệ sinh đang sử dụng, giá trị còn lại 45% do ông P xây dựng. Nhà tạm là nhà bán kiên cố trong thửa 7399, diện tích 8,8m² có kết cấu cột gỗ, vách thiếc, nền đất, mái tôn thiếc, xà gồ gỗ, đang sử dụng, giá trị còn lại 25% do ông P xây dựng. Mái che trong thửa đất 7399, diện tích 69,8m² có kết cấu mái tôn thiếc, xà gồ thép, nền xi măng, cột sắt quy cách 0,1 x 0,1 do ông P xây dựng trước khi nhận tặng cho thửa đất 7399. Các công trình phụ như sân xi măng, hồ nước, thép hộp, trụ công, cửa công, hàng rào phía trước, hàng rào bên hông có kết cấu theo chứng thư thẩm định giá số 299 ngày 6/7/2023 của Công ty Cổ phần T6, ông P xác định xây dựng trước khi được ông H, bà T4 tặng cho thửa

đất 7399 khoảng vào năm 2016. Thời điểm này ông P đang ở Canada mỗi năm về 01 lần khoảng 1 tháng, ông P gửi tiền về làm nhà.

Căn cứ Mệnh trích đo địa chính số 73 ngày 02/6/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 ngày 02/6/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 05/6/2023, Mệnh trích đo địa chính số 79 ngày 12/6/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 14/6/2023.

Trong thửa đất 5221 vị trí A, thửa đất 2664 vị trí C, ông Nguyễn Thanh P làm nhà bán kiên cố diện tích 25,6m², mái tôn diện tích 45,8m², nhà vệ sinh diện tích 5,2m², sân 11,9m², đường bê tông là 30,3m² có kết cấu, giá trị còn lại theo Chứng thư thẩm định giá số 299 ngày 6/7/2023 của Công ty Cổ phần T6, ông P xây dựng năm 2019, sau khi được tặng cho đất, ông P và vợ bà Nguyễn Thị T là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Thửa đất 5221, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m² đất ONT, ông Nguyễn Thanh P đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975, nơi cư trú khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An theo hồ sơ số 010422CN001, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biên động ngày 29/12/2020.

Cây trồng trên thửa đất 7399 tại vị trí B, thửa đất 5221 vị trí A và thửa đất 2664 vị trí C có giá theo Chứng thư thẩm định giá số 299 ngày 6/7/2023 của Công ty Cổ phần T6 trên các thửa đất đều do ông Nguyễn Thanh P trồng và ông P đang quản lý sử dụng.

Đất đen san lấp tại thửa đất 7399 để làm nhà vào năm 2008, nhà của ông P theo chứng thư thẩm định giá số 299 ngày 6/7/2023 của Công ty Cổ phần T6 ông P đồng ý giá theo chứng thư thẩm định giá.

Chi phí đào ao để làm đầm nuôi tôm tại 02 thửa đất 5221 và 2664, ông P đào ao năm 2019, ông P đang nuôi tôm, ông P tự nguyện không yêu cầu Văn phòng C2 bồi thường, ông P chuyển nhượng thửa đất 5221 cho bà T còn thửa 2644 giáp thửa 5221, ông P đào ao để nuôi tôm. Trong số tiền ông P yêu cầu Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường không có chi phí ông P làm đầm để nuôi tôm.

Năm 2019, do có sự xúi giục nên ông H, bà T4 đã khởi kiện đòi lại 05 thửa đất đã tặng cho ông P. Ông H, bà T4 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị T4 với ông Nguyễn Thanh P. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T4 tuyên vô hiệu 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông H được quyền đi kê khai, đứng tên lại các thửa đất. Bản án sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Văn H được quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng các thửa đất đã tặng cho ông P, đồng nghĩa với việc ông P phải trả quyền sử dụng đất cho ông H, bà T4. Tòa án chưa quan tâm xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, chưa xem xét đến chi phí đầu tư, xây dựng, sản xuất trên tất cả các thửa đất mà ông P đang sinh sống, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P.

Ông Nguyễn Thanh P kháng cáo bản án sơ thẩm, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2020/DS-PT ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T4 đối với ông Nguyễn

Thanh P về việc vô hiệu 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tại Quyết định Kháng nghị số 12/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm. Tại Quyết định số 102/2021/DS-GĐT ngày 19/3/2021 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2020/DS-PT ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ngày 25/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C tiến hành đo đạc và kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đối với các thửa đất 2662, 2664, 2667, 7399, chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H, ông H có nhu cầu xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 2662, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp T, xã T, huyện C tỉnh Long An, diện tích 934m² đất chuyên trồng lúa nước, ngày 29/6/2022, ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H chưa thực hiện biến động. Thửa đất 2664, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.145m² đất chuyên trồng lúa nước, đất tại ấp T, xã T, huyện C tỉnh Long An, ngày 29/6/2022, ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn H chưa thực hiện biến động. Thửa đất 2667, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.775m² sử dụng riêng, đất chuyên trồng lúa nước, ngày 29/6/2022, ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa thực hiện biến động.

Đối với thửa đất 7399, nguồn gốc thửa đất do ông Nguyễn Văn H đứng tên năm 1997 là thửa 2524 diện tích 1.600m² đất thổ. Năm 2008 tách ra làm 04 thửa đất trong đó bà Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Ánh T và Nguyễn Thị Ngọc T1 mỗi người 310m². Do đất vô khu quy hoạch, nên tách ra cho mỗi người con được hưởng xuất tái định cư, nhưng sau đó bỏ quy hoạch, các người này tặng cho lại ông H đứng tên thành thửa mới là thửa 7399. Ngày 19/3/2012, ông H đứng tên thửa đất 7399 diện tích 1.600m² loại đất ONT, ngày 05/5/2017 ông Nguyễn Thanh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7399. Ngày 29/6/2022, ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 7399, diện tích còn lại 1.381m², đến ngày 26/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật để thừa kế cho ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1977; địa chỉ 186/33, B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Thanh T2 chưa thực hiện thủ tục biến động.

Ông P do ông B đại diện, Luật sư Phạm Thành C bảo vệ cho ông P xác định: lỗi làm cho 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do lỗi trực tiếp của công chứng viên Nguyễn Văn D- Trưởng Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 là chưa đảm bảo tính xác thực về địa điểm, thời gian, người làm chứng, người yêu cầu công chứng:

Vi phạm về thời gian công chứng: ông P có mặt tại Việt Nam từ 03/01/2017 xuất cảnh ngày 05/02/2017, ông P và ông H, bà T4 cùng ký 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông H, bà T4 yêu cầu, 03 hợp đồng tặng cho vào ngày 23/01/2017. Hợp đồng tặng cho do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 soạn thảo, nhân viên của Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 mang hợp đồng đến để ông H, bà T4, ông P ký tại nhà của ông H, bà T4 (nhà tại thửa đất

7399, thuộc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An). Còn ngày ghi trong hợp đồng là 13/02/2017, 14/02/2017 và ngày 03/4/2017, đây là ngày mà Văn phòng công chứng tự ghi vào và thời gian này ông Nguyễn Thanh P đã làm thủ tục xuất cảnh đi Canada.

Về người yêu cầu công chứng: ông H, bà T4 muốn tặng cho tài sản cho ông P, nhưng điều kiện yếu không đi được, nên ông P yêu cầu công chứng viên đến tại nhà để làm thủ tục công chứng tặng cho tài sản cho ông P. Chính ông P là người liên hệ với nơi làm dịch vụ công chứng, và ngày 23/01/2017 khi ông H, bà T4 đi kèm chỉ vào 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông P tại nhà, nên ông H không có yêu cầu công chứng theo phiếu yêu cầu đề ngày 13/02/2017, ngày 03/4/2017 và bà T4 cũng không có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 để yêu cầu công chứng vào ngày 14/02/2017 đối với thửa đất 5221.

Đối với người làm chứng: ngày 23/01/2017 khi ông H, bà T4 đi kèm chỉ vào 03 hợp đồng tặng cho đất cho ông P tại nhà không có người làm chứng là ông Nguyễn Duy P1, sinh năm 1985, ở ấp M, xã P, huyện C, tỉnh Long An làm chứng như trong lời chứng của Công chứng viên đã ghi trong 03 hợp đồng.

Người công chứng: nhân viên của Văn phòng C2 là người phụ nữ, không phải là công chứng viên Nguyễn Văn D (đàn ông) đưa 03 hợp đồng tặng cho đã soạn sẵn, yêu cầu ông H, bà T4 lăn tay, ông P ký tên vào hợp đồng. Nhưng lời chứng của 03 hợp đồng xác định là Công chứng viên ông Nguyễn Văn D.

Khi khởi kiện ông Nguyễn Thanh P yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 phải bồi thường thiệt hại toàn bộ và kịp thời cho ông P số tiền là 5.000.800.000 đồng. Ông P làm đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn đo đạc, thẩm định giá đất, tài sản gồm nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên 05 thửa đất trong 03 hợp đồng tặng cho để làm căn cứ yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường.

Ngày 23/10/2023, ông Nguyễn Thanh P làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường số tiền 12.052.755.000đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 10.419.947.000đồng; công trình xây dựng trên đất 1.131.823.000đồng; cây trồng trên đất 31.445.000đồng; đất đen san lấp 469.540.000đồng, theo Chứng thư thẩm định giá số 299 ngày 26/7/2023 của Công ty Cổ phần T6.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 do ông Đoàn Xuân C1 đại diện trình bày:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P yêu cầu bồi thường số tiền 12.052.755.000đồng. Văn phòng công chứng, công chứng viên và nhân viên Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào các ngày 13/02/2017; 14/02/2017 và ngày 03/4/2017 theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng năm 2014 quy định, ông Nguyễn Thanh P không bị thiệt hại số tiền như ông P yêu cầu, nên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 không đồng ý bồi thường cho ông P.

Việc chứng nhận 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị T4, ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh P gồm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng: 2281, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2017 đối với thửa đất số 2662 (PCL); 2664 (PCL), 2822, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.509m², loại đất trồng lúa (LUC); Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 2336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 đối với thửa đất số 5221, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², loại đất ONT và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 6961, quyền số 7TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 đối với thửa đất số 2667 (PCL), tờ bản đồ số 04, diện tích 1.775m², loại đất LUC là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ông P khởi kiện yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường, quá trình tố tụng, ông Nguyễn Thanh P thừa nhận tự thuê người làm dịch vụ công chứng, ngày ký hợp đồng (điểm chỉ) của ông H, bà T4 là tự nguyện, sức khỏe tốt, tinh thần minh mẫn, khi ông H, bà T4 điểm chỉ không có ông Nguyễn Duy P1 là người làm chứng, thời gian ông P ký hợp đồng là ngày 23/01/2017 theo lời khai của người bảo vệ cho nguyên đơn tại phiên tòa, thời điểm này ông P còn ở Việt Nam, ông P là người không trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp. Lời khai của ông P chứng minh là bà T4, ông H không tự nguyện, ông P là người có lỗi trong việc xác lập thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản. Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm tuyên vô hiệu 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng án sơ thẩm không có xác định trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch dân sự, phát sinh thiệt hại về tài sản tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cụ thể: giá trị đất, công trình xây dựng trên đất, cây trồng trên đất, đất đen san lấp do ông P thực hiện trước khi ông H, bà T4 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông P.

Xác định thiệt hại tài sản thực tế do văn bản công chứng vô hiệu, ông P yêu cầu bồi thường số tiền 12.052.755.000đồng, trong đó gồm giá đất là 10.419.947.000đồng; công trình xây dựng trên đất 1.131.823.000đồng; cây trồng trên đất 31.445.000đồng; đất đen san lấp 469.540.000đồng, tổng thiệt hại giá trị trên là do văn bản công chứng bị tuyên vô hiệu là không có căn cứ. Vì Bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc có hiệu lực không phát sinh thiệt hại thực tế cho nguyên đơn; vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có thiệt hại tài sản của ông P như nhà, cây trồng, đất đen ông P san lấp, ông P đã thực hiện từ năm 2000, 2008, 2016, trước khi ông H, bà T4 tặng cho đất ông P. Mặt khác trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bên tặng cho không có tặng cho nhà ở, giá trị cây trồng, đất san lấp, hàng rào xung quanh thửa đất 7399. Đối với 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/02/2017, 14/02/2017 và 03/4/2017 giữa ông H, bà T4 với ông P là hợp đồng đơn vụ, chỉ một bên có nghĩa vụ. Theo Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận. Do vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/2/2017, ngày 14/02/2017, ngày 03/4/2017 cũng không phải là hợp đồng tặng cho có điều kiện, bên ông P được tặng cho tài sản không có bất kỳ nghĩa vụ nào với bên ông H, bà T4 khi nhận tặng cho các thửa đất. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường

thiệt hại phải có nghĩa vụ chứng minh tài sản bị thiệt hại thực tế. Theo khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP, ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, quy định tại Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bồi thường thiệt hại khi có đầy đủ các yêu cầu sau: a) Có hành vi xâm phạm đến tài sản, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác; b) Có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần, có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm. Thiệt hại xảy ra phải là kết quả tất yếu của hành vi xâm phạm là nguyên nhân gây ra thiệt hại. Điều này cho thấy nguyên đơn không có thiệt hại về tài sản, do đó ông Nguyễn Thanh P yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường thiệt hại số tiền 12.052.755.000đồng do văn bản công chứng bị tuyên vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn D - Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 trình bày ý kiến theo bản tường trình ngày 29/3/2024.

Việc thực hiện công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị T4, ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh P do hai bên tự nguyện, ký tên, điểm chỉ, cung cấp đầy đủ các tài liệu, giấy tờ yêu cầu công chứng của ông H, bà T4 theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy việc công chứng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng trình tự thủ tục, kiểm tra hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc ông P cho rằng văn bản công chứng vô hiệu là do văn phòng công chứng vi phạm công chứng về địa điểm, thời gian, công chứng viên, người làm chứng nên khởi kiện yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường 12.052.755.000đồng là không có căn cứ. Tại thời điểm xác lập các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đến nay, không làm phát sinh thiệt hại thực tế về tài sản cho ông P, ông Nguyễn Thanh P còn được hưởng lợi từ việc tặng cho đối với thửa đất 5221.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1954 là chị ruột của ông Nguyễn Thanh P trình bày tại biên bản hòa giải ngày 04/12/2023:

Nhà bà H1 ở gần nhà ông H, bà T4 cho nên bà H1 có về chăm sóc ông H và bà T4 khoảng 10 năm từ năm 2008 đến năm 2018. Trước năm 2000, tại thửa đất 7399 có nhà của ông H, bà T4, nhưng nhà cây bị mối ăn hư. Năm 2000, ông P làm nhà tường cho ông H, bà T4 ở, thời điểm này ông P đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh, một mình ông P bỏ tiền ra xây dựng nhà không có ai là người phụ kể cả ông H, bà T4. Năm 2008 thì ông P làm thêm một căn nhà bên phải để ông P ở, khi bà H1 về chăm sóc ông H, bà T4 thì bà H1 ở bên nhà ông P. Lúc ông H, bà T4 còn sống có cho đất ông P thì bà H1 biết vì thấy ông H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P nhưng bà H1 không biết cụ thể thửa đất nào. Ông H, bà T4 thay đổi ý kiến không tặng cho đất cho ông Nguyễn Thanh P, bà H1 không biết.

Bà H1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông P và cũng không yêu cầu chia di sản của bà T4 chết để lại, bà H1 đã lớn tuổi do bị bệnh thường xuyên nên yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà H1.

Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1956 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 04/12/2023:

Ông H và bà T4 có 03 người con trai là ông H3, ông V và ông Nguyễn Thanh P là con út, nhà ông V cách nhà ông H, bà T4 khoảng 50m. Khi ông H và bà T4 còn sống khoảng năm 1976 có cho đất lúa cho ông H3 và ông V, ông H3 không nhận đất còn ông V nhận 1.300m² (02 công nhỏ), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đã đứng tên rồi, còn các người con gái thì ông H, bà T4 không cho đất. Các thửa đất còn lại thì ông H, bà T4 để cho ông Nguyễn Thanh P.

Về tài sản trên đất gồm nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất 7399 là do ông P đầu tư xây dựng, ông H, bà T4 khi còn sống có căn nhà cột cây nhưng bị mối ăn đã hư không còn tài sản của ông H, bà T4. Thời điểm ông H, bà T4 khởi kiện ông P yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông H, bà T4 ở Thành phố Hồ Chí Minh là ở với con ông H3 chứ không phải ở tại xã T và ông V cũng không biết rõ nội dung việc ông H bà T4 kiện ông P. Ông H mới về xã T ở lại từ tết năm 2023. Các thửa đất có đằm nuôi tôm do ông P là người đầu tư đào đằm, trồng cây. Sau khi bà Văn Thị T4 chết, ông V không yêu cầu chia di sản của bà T4. Ông V không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông P đòi Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường thiệt hại. Ông V yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 04/12/2023:

Bà là vợ ông Nguyễn Thanh P kết hôn vào năm 2019, số giấy chứng nhận kết hôn 91 ngày 21/8/2019, Ủy ban nhân xã T, huyện C, tỉnh Long An cấp.

Hiện tại bà T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 5221, loại đất ONT, diện tích 300m², bà T đứng tên ngày 29/12/2020.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Thanh V1 không thể hiện lời khai trong hồ sơ vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ vào khoản 6 Điều 26, Điểm a Khoản 1 các Điều 35, 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 457, 584, 585, 588, 600 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 5, Điều 38 của Luật Công chứng năm 2014; khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P do ông Trịnh Tiến B đại diện đối với bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền là 12.052.755.000đồng.

Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Thanh P phải chịu 46.000.000đồng, ông Nguyễn Thanh P đã nộp đủ.

Án phí:

Buộc ông Nguyễn Thanh P phải chịu 120.052.755đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tạm ứng án phí, ông P đã nộp 56.500.000đồng theo biên lai thu số_0012779 ngày 14 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và 3.526.377đồng theo biên lai thu số 0012621 ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, tổng cộng là 60.026.377đồng, đều được chuyển sang án phí, ông Nguyễn Thanh P còn phải nộp 60.026.378đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/5/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P do ông Trịnh Tiến B đại diện không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường toàn bộ thiệt hại với số tiền 12.052.755.000đồng trong đó bao gồm giá trị quyền sử dụng đất là 10.419.947đồng và giá trị các tài sản trên đất, công sức là 1.632.808.000đồng.

Luật sư Phạm Thành C phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì các lý do sau đây: việc tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 2662 (PCL), 2664 (PCL), 2822, 2667 (PCL), 7399, 5221 cùng tờ bản đồ số 4 đã được giải quyết, Quyết định giám đốc thẩm số 102/2021/DS-GĐT ngày 19/3/2021 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc có hiệu lực pháp luật đã xác định việc vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T4 và ông P là hoàn toàn do lỗi của phía bị đơn là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T5, Văn phòng công chứng đã không tuân thủ điều kiện về trình tự thủ tục công chứng làm cho văn bản công chứng bị vô hiệu, làm cho ông P bị thiệt hại, do ông P không nhận được tài sản được tặng cho là giá trị các thửa đất và các tài sản đầu tư trên đất. Trong các thửa đất là đối tượng của hợp đồng tặng cho có thửa đất số 5221 diện tích 300m² hiện do bà Nguyễn Thị T đang đứng tên quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc đứng tên này do ông P chuyển cho bà T chỉ là đứng tên tạm thời theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2020/DS-PT ngày 30/6/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Long An. Ý chí chủ quan của ông H và bà T4 là tặng cho quyền sử dụng đất cho ông P nên ông P đã đầu tư giá trị tài sản trên đất, việc vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do lỗi của Văn phòng công chứng gây thiệt hại cho ông P nên Văn phòng công chứng phải có trách nhiệm bồi thường.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 do ông Đoàn Xuân C1 đại diện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, cho rằng, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 thực hiện việc chứng nhận vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng trình tự thủ tục, ông H bà T4 chỉ tặng cho ông P quyền sử dụng đất, còn tài sản trên đất do ông P xây dựng, không có sự cam kết trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Văn phòng công chứng từ việc chứng thực hợp đồng tặng cho, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường thiệt hại với số tiền 12.052.755.000đồng bao gồm thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất, giá trị tài sản trên đất thấy rằng:

Ngày 19/3/2021 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án dân sự phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn H đã làm thủ tục đứng tên lại các thửa đất 2662, 2664, 2667, 7399 vào ngày 29/6/2022. Riêng thửa đất số 5221, ông P đã chuyển nhượng cho vợ tên Nguyễn Thị T ngày 29/12/2020. Ngày 23/8/2022, ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Văn H lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, người để lại di sản là bà Văn Thị T4, trước khi chết bà T4 có lập di chúc ngày 15/4/2020. Di sản để lại và các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu: quyền sử dụng đất tại thửa đất 7399, tờ bản đồ số 4, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 486127, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 29/6/2022 cho ông Nguyễn Văn H. Ông H lập hợp đồng tự nguyện tặng cho toàn bộ di sản của ông được thừa kế từ bà Văn Thị T4 cho ông Nguyễn Thanh T2. Cùng ngày 23/8/2022, ông Nguyễn Văn H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 7399, tờ bản đồ số 4, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (toàn bộ phần quyền thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H cho ông Nguyễn Thanh T2). Ngày 26/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất 7399 là để thừa kế cho ông Nguyễn Thanh T2. Nguồn gốc sử dụng đất: nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác: không có. Như vậy là hiện nay ông Nguyễn Thanh T2 đã đứng tên quyền sử dụng đất thửa 7399, còn lại 3 thửa 2662, 2664, 2667 ông H vẫn còn đứng tên và chưa thực hiện biến động.

Ông Nguyễn Thanh P cho rằng bản án dân sự sơ thẩm tuyên ông H được quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất đã tặng cho ông P, đồng nghĩa với việc ông P phải trả quyền sử dụng đất cho ông H, bà T4. Tòa án chưa quan tâm

xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, chưa xem xét đến chi phí đầu tư, xây dựng, sản xuất trên tất cả các thửa đất mà ông P đang sinh sống làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P. Nhận thấy vấn đề này ông P có quyền yêu cầu xem xét ở một vụ kiện khác.

Ông P khởi kiện yêu cầu Văn phòng C2 nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường thiệt hại với số tiền là 12.052.755.000đồng là không đúng về mối quan hệ nhân quả. Bởi vì hợp đồng tặng cho tài sản, theo quy định bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, ông P không đền bù khoản tiền nào cho ông H, bà T4. Đến thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ khi giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh P vẫn đang sử dụng các thửa đất và tài sản trên đất, đào ao nuôi tôm tại các thửa 5221, thửa 2664, và một phần thửa 2667.

Thấy rằng xét về trình tự thủ tục công chứng đã thể hiện Công chứng viên có lỗi trong việc công chứng 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đúng theo quy định của Luật Công chứng, nhưng qua Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật đến thời điểm hiện tại đã xác định do ý chí của ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị T4 không tự nguyện tặng cho quyền sử dụng các thửa đất 7399, 5221, đất ONT; các thửa 2662, 2664, 2667 đều là đất LUC cho ông P, bởi lẽ nếu ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị T4 tự nguyện tặng cho quyền sử dụng các thửa đất nêu trên thì không có việc ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị T4 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho với ông P mà các bên sẽ cùng nhau đi ký kết lại hợp đồng tặng cho khác cho đúng quy định pháp luật Công chứng.

Như vậy ông P yêu cầu số tiền 12.052.755.000đồng là giá trị tài sản, giá trị quyền sử dụng các thửa đất số 7399, 2662, 2664, 2667, 5221 mà ông T2, ông H đang đứng tên trong khi ông P đang sử dụng mà ông P cho rằng ông P bị thiệt hại do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 gây ra là chưa có cơ sở vững chắc, cần bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập, việc vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P khởi kiện yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường thiệt hại từ Quyết định giám đốc thẩm số 102/2021/DS-GĐT ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 228/2020/DS-PT ngày 30/6/2020 của

Toà án nhân dân tỉnh Long An, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc, đã vô hiệu ba hợp đồng tặng cho quyền sử dụng các thửa đất số 2662 (PCL), 2664 (PCL), 2822, 2667 (PCL), 7399, 5221 cùng tờ bản đồ số 4 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Văn Thị T4 với ông Nguyễn Thanh P. Ông P cho rằng do lỗi của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 đã làm cho ông P bị thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất, thiệt hại về tài sản đầu tư trên đất nên ông P đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 bồi thường. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do văn bản công chứng bị tuyên vô hiệu là đúng quy định tại khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía nguyên đơn làm đơn kháng cáo.

[4] Căn cứ vào Quyết định giám đốc thẩm số 102/2021/DS-GĐT ngày 19/3/2021 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc thì ba hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm Hợp đồng số công chứng: 2281, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2017 đối với thửa đất số 2662 (PCL); 2664 (PCL), 2822, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.509m², loại đất trồng lúa (LUC); Hợp đồng số công chứng: 2336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 đối với thửa đất số 5221, tờ bản đồ số 04, diện tích 300m², loại đất ONT và Hợp đồng số công chứng: 6961, quyền số 7TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 đối với thửa đất số 2667 (PCL), tờ bản đồ số 04, diện tích 1.775m², loại đất LUC, thửa đất số 7399, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.600m², loại đất ONT bị vô hiệu là do vi phạm trình tự thủ tục công chứng theo khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng, Công chứng viên chứng thực vào hợp đồng công chứng vào thời điểm ông P không có mặt tại Việt Nam, đồng thời vi phạm quy định về địa điểm công chứng theo quy định tại Điều 44 Luật Công chứng cũng như việc công chứng hợp đồng vào thời điểm không có mặt của người làm chứng cũng là vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng. Như vậy Văn phòng công chứng có lỗi làm cho các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy nhiên yếu tố lỗi không phải là căn cứ duy nhất quyết định việc phát sinh trách nhiệm bồi thường theo Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về thiệt hại:

[5.1] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi xác lập giao dịch hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2662, diện tích 934m², thửa đất 2664, diện tích 1.145m² cùng ngày 20/3/2017, thửa đất 2667, diện tích 1.775m² và thửa đất 7399, diện tích 1.600m² cùng ngày 05/5/2017. Ngày 16/01/2020 Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T4 với ông P. Ngày 15/4/2020 bà T4, ông H làm di chúc định đoạt các thửa đất 2662, 2664, 2667, 2822, 5221, 7399 cho ông Nguyễn Thanh T2 là cháu nội ông H, bà T4. Ngày 30/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T4. Ngày 28/7/2020 bà Văn Thị T4 chết. Ông P chuyển nhượng cho vợ tên Nguyễn Thị T đứng tên thửa đất số 5221, bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật chính lý đứng tên ngày

29/12/2020. Ngày 19/3/2021 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn H làm thủ tục đứng tên lại các thửa đất 2662, 2664, 2667, 7399 vào ngày 29/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/8/2022, ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Văn H lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, người để lại di sản là bà Văn Thị T4, trước khi chết bà T4 có lập di chúc ngày 15/4/2020, để lại quyền sử dụng thửa đất số 7399, tờ bản đồ số 4 cho ông Nguyễn Thanh T2. Ông H lập hợp đồng tự nguyện tặng cho toàn bộ di sản của ông được thừa kế của bà Văn Thị T4 cho ông Nguyễn Thanh T2. Cùng ngày 23/8/2022, ông Nguyễn Văn H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 7399, tờ bản đồ số 4, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 26/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất 7399 là để thừa kế cho ông Nguyễn Thanh T2.

[5.3] Về quá trình sử dụng đất: Trong Quyết định giám đốc thẩm số 102/2021/DS-GĐT ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc không đề cập đến quá trình sử dụng đất cũng như các tài sản trên đất. Tuy nhiên căn cứ vào trình bày của các bên đối chiếu với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thì toàn bộ các thửa đất 7399, 5221, 2667, 2662 và 2664 đều do ông Nguyễn Thanh P đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Tiến B trình bày cho rằng ông P không còn sử dụng các tài sản này, tuy nhiên cũng thừa nhận chưa có sự bàn giao các tài sản này lại cho người khác, do ông P làm ăn bị thất bại nên không tiếp tục đầu tư trên đất. Đối với thửa đất số 5221 hiện bà Nguyễn Thị T là vợ của ông P vẫn đang đứng tên quyền sử dụng đất và đang quản lý đất. Sau khi quyết định giám đốc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông P cũng không khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Chính vì vậy thiệt hại thực tế chưa phát sinh nên Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn ông P kháng cáo không xuất trình chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo mà cần bác yêu cầu này giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông P kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 457, 584, 585, 588, 600 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2, Điều 5, Điều 38 của Luật Công chứng năm 2014; Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P do ông Trịnh Tiến B đại diện đối với bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T5 về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền là 12.052.755.000đồng.

Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Thanh P phải chịu 46.000.000đồng, số tiền này ông Nguyễn Thanh P đã nộp xong.

Về án phí: ông Nguyễn Thanh P phải chịu 120.052.755đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000đồng theo Biên lai thu số 0012779 ngày 14/12/2021, 3.526.377đồng theo Biên lai thu số 0012621 ngày 23/10/2023, 300.000đồng theo Biên lai số 0011449 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, ông Nguyễn Thanh P còn phải nộp tiếp 60.026.378đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga