

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG

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

Bản án số: 12/2025/DS-PT

Ngày 07/3/2025

“V/v: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương, ông Ma Hồng Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Ma Thị Thắm, Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2024/TLPT - DS, ngày 06 tháng 12 năm 2024, về việc *“Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”;*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS - ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2025/QĐ-PT, ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Tạ Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà B, tổ F, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;

*** Bị đơn:** Văn phòng C; địa chỉ: Số nhà D, đường Q, tổ F, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị B, chức vụ: Trưởng phòng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Luật sư Ngô Việt T và bà Quan Thị N, sinh năm 1997 chuyên viên Công ty L, địa chỉ: Số D, đường Q, tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (Theo giấy uỷ quyền số 02 ngày 11/12/2024), ông T có mặt; bà N vắng mặt không có lý do;

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

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Tạ Thị H và bị đơn Văn phòng C;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Tạ Thị H trình bày: Ngày 09/3/2022 bà Tạ Thị H và bà Nguyễn Thị T1 cùng nhau đến Văn phòng C, địa chỉ: Số nhà D, đường Q, tổ F, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang đề thoả thuận việc bà Tạ Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1, khi giao kết hợp đồng bà Tạ Thị H không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng Văn phòng C vẫn lập hợp đồng và bảo bà H ký. Đến khoảng 10 giờ 15 phút cùng ngày khi bà Nguyễn Thị T1 đặt cọc số tiền 650.000.000 đồng và nợ lại 100.000.000 đồng, giá thoả thuận 750.000.000 đồng. Đến 15 giờ cùng ngày bà T1 ký nhận mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà H, hẹn chiều trả nốt 100.000.000 đồng, sáng ngày 10/3/2022 bà H đến Văn phòng C thì bà Bàn Thị O nói là đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà H và hợp đồng chuyển nhượng số 431 cho ông M môi giới đất, ông M là người không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà H không nhờ ông M lấy hộ, bà H yêu cầu bà O trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà H và hợp đồng chuyển nhượng số 431 nhưng bà O không trả. Ngày 14/3/2022 bà H đã gửi đơn ngăn chặn đến Văn phòng C, Chi nhánh văn phòng Đ1, Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T, ngày 18/3/22 và ngày 25/3/2022 bà H đã gửi đơn đến Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang và Ủy ban nhân dân thành phố T, Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T, Phòng An ninh kinh tế Công an tỉnh. Ngày 20/4/2022 ông Phạm Công H1 ký biên động chuyển quyền sử dụng đất của bà H sang tên bà T1. Đã tước quyền sử dụng đất của bà H, tiếp tay cho bà T1 lừa đảo bà H. Ngày 07/6/2022 Sở Tư pháp tiếp tục giải quyết bà T1 đã công nhận toàn bộ nội dung trên và ký biên bản mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà H (giá thoả thuận 750.000.000 đồng, đã đặt cọc 650.000.000 đồng). Ngày 15/6/2022 bà H làm việc với Sở Tư pháp và bà B đã công nhận 02 nội dung: Giao kết hợp đồng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà H, đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà H và hợp đồng công chứng số 431 cho ông M (cò môi giới đất là khách quen của Văn phòng C), Tại công văn số 904 ngày 29/8/2022 Sở Tư pháp đã kết luận Văn phòng công chứng Đinh Thị B vi phạm điều 63 của Luật công chứng, văn bản số 1355 Sở Tư pháp đã phạt Văn phòng công chứng Đinh Thị B 17.000.000 đồng do vi phạm Nghị định 25 của Chính phủ về việc tiết lộ thông tin về nội dung công chứng mà không được sự đồng ý bằng văn bản của người yêu cầu công chứng. Còn 02 nội dung bà H yêu cầu vẫn chưa được giải quyết. Từ những vi phạm của Văn phòng C đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà H cụ thể là bà T1 cố tình không trả nốt cho bà H số tiền 100.000.000 đồng theo thoả thuận mua bán đất giữa bà H và bà T1, nên bà H phải mất hai năm công sức để phản ánh, gửi đơn và đi lại nhiều lần để làm việc với nhiều cơ quan. Căn cứ Bộ

luật Tố tụng dân sự, Bộ luật dân sự và các tài liệu liên quan, bà H đề nghị Toà án giải quyết các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Văn phòng C trả cho bà Tạ Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà Tạ Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431 ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T1;

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431 ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T1;

- Buộc Văn phòng công chứng Đinh Thị B phải bồi thường thiệt hại: Về danh dự 150.000.000 đồng; Về uy tín 150.000.000 đồng; Về sức khoẻ và vật chất 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà Tạ Thị H yêu cầu bồi thường số tiền 400.000.000 đồng;

**** Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Văn phòng C trình bày:***

Khoảng tháng 3 năm 2022 bà Tạ Thị H đi cùng bà Nguyễn Thị T1 và một người nam giới tự giới thiệu là môi giới bất động sản đến Văn phòng C, yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 447182 do Ủy ban thị xã T cấp ngày 18/02/2004 mang tên Tạ Thị H. Quá trình thu thập hồ sơ được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tạ Thị H đang thế chấp tại Ngân hàng, vì vậy Văn phòng C đã giải thích cho bà H làm thủ tục xoá thế chấp thì mới đủ điều kiện chuyển nhượng, sau khi xoá thế chấp quay trở lại Văn phòng để ký văn bản công chứng. Vào chiều ngày 09/3/2022 bà H đã cầm đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi nhận nội dung xoá thế chấp), cùng các giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Công chứng viên của văn phòng sau khi xem xét hồ sơ vụ việc nhận thấy: Các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầy đủ, thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không có thông tin ngăn chặn, các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện việc giao kết hợp đồng. Công chứng viên trực tiếp cho các bên ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, công chứng viên yêu cầu các bên ngồi chờ để văn phòng soạn thảo lời chứng và ký tên, đóng dấu công chứng vào hợp đồng nhưng các bên nói rằng do đợi lâu quá nên xin về trước, hẹn hôm sau sẽ đến lấy hợp đồng. Đến cuối giờ chiều người nam giới là môi giới bất động sản lúc sáng đi cùng bà H và bà T1 có đến nói rằng lấy hợp đồng công chứng giúp bà H và bà T1. Văn phòng công chứng nhận thấy người này không phải là một bên trong hợp đồng nhưng đã đi cùng bà H và bà T1 đến văn phòng, có chứng kết việc các bên giao kết hợp đồng, chuyên viên văn phòng đã gọi điện thoại cho bà T1 là bên nhận chuyển nhượng để xác nhận, nên đã giao 4 bản hợp đồng cho người này. Văn phòng C đã liên hệ với bên nhận chuyển nhượng là bà T1 để lấy lại 01 bản hợp đồng giao lại cho bà H là bên chuyển nhượng. Khoảng tháng 5 năm 2022 khi bà H đến Văn phòng yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng C đã giải thích rất rõ việc huỷ bỏ hợp đồng phải được sự đồng ý của cả bên chuyển nhượng và bên nhận

chuyển nhượng, ngoài ra hợp đồng trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên không thể tự ý huỷ bỏ hợp đồng. Văn phòng C đã giao cho bà H 01 bản hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H lấy đó làm lý do để gây sức ép, yêu cầu Văn phòng công chứng huỷ bỏ hợp đồng. Ngày 25/5/2022 bà H đã gửi đơn đề nghị Sở Tư pháp xử lý vụ việc. Văn phòng C thừa nhận việc giao tài liệu cho người môi giới bất động sản không phải là một bên yêu cầu công chứng là không đúng quy định đã chịu xử phạt theo thủ tục xử lý vi phạm hành chính, hành vi trên không gây thiệt hại cho bên chuyển nhượng, bà H cũng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh được thiệt hại thực tế phát sinh từ hành vi trên. Văn phòng C nhận thấy việc khởi kiện của bà H xuất phát từ mục đích không trong sáng, không phải để bảo vệ quyền lợi chính đáng của bản thân mà xuất phát từ động cơ, mục đích các nhân, không có cơ sở để chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 93, 94, 95, 96, 217, 218, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 457, 459 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 17, 41, 44, 46, 48 Luật công chứng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường về vật chất đối với khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Buộc Văn phòng công chứng Đình Thị B trả cho bà Tạ Thị H 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết .

- Buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà Tạ Thị H gồm các khoản sau: Chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhận dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng.

3. Không chấp nhận đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Yêu cầu Văn phòng công chứng Đình Thị B trả cho bà Tạ Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 447182 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 18/02/2004 mang tên Tạ Thị H.

- Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết .

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại vật chất gồm các khoản sau: Số tiền 100.000.000 đồng bà Nguyễn Thị T1 nợ tiền đất không trả bà Tạ Thị H2; Số tiền

650.000.000 đồng chênh lệch về trị giá do bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị M1; Số tiền 50.000 đồng bà Tạ Thị H phô tô thừa 15,9kg giấy; Số tiền 136.000 đồng tiền mua sách luật; Tiền thuê Luật sư 20.000.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại về danh dự 150.000.000 đồng;
- Yêu cầu bồi thường thiệt hại về uy tín 150.000.000 đồng;
- Yêu cầu bồi thường thiệt hại về sức khỏe 8.486.392 đồng;

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2024, bà Tạ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án số 106/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên huỷ hợp đồng số 431 ngày 09/3/2022 vì Văn phòng C đã chiếm giữ liên tục hợp đồng số 431 ngày 09/3/2022 là trái quy định của pháp luật và không thực hiện đúng luật công chứng; đề nghị Văn phòng C phải đền bù thiệt hại về tài sản, về tinh thần, về sức khỏe theo luật công chứng năm 2014 và Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; gây thất thoát tiền của bà H cụ thể: Danh dự 150.000.000 đồng; Uy tín 150.000.000 đồng; Sức khỏe 100.000.000 đồng; các chi phí thực tế đi lại trong 3 năm để giải quyết vụ việc là 1.080.000.000 đồng; tổng cộng 1.480.000.000 đồng; đề nghị triệu tập bị đơn bà Đinh Thị B trực tiếp tham gia phiên toà phúc thẩm để đảm bảo công bằng khách quan và đánh giá toàn diện nội dung vụ việc.

Ngày 14/10/2024 và ngày 17/10/2024 Văn phòng C kháng cáo một phần bản án số 106/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang với quyết định buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà Tạ Thị H gồm các khoản sau: Chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Toà án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Toà án nhận dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng.

Lý do của việc kháng cáo: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án số 28 ngày 22/4/2024 bà H không khởi kiện nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại về chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Toà án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Toà án nhận dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng. Như vậy Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã vi phạm quyền quyết định và quyền tự định đoạt của đương sự, theo quy định tại khoản 1 điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 5 quy định: Toà án chỉ thụ lý và giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó. Bản án sơ thẩm khi xét xử đã vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang buộc Văn phòng C bồi thường chi phí đi lại đến Toà án nhận dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang của bà Tạ Thị H là không có cơ sở. Việc bà H khởi kiện bà Nguyễn Thị T1 tại Toà án nhân dân huyện Yên Sơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại buộc Văn phòng C bồi thường là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Tạ Thị H đề nghị hoãn phiên tòa vì bà Đinh Thị B vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị giữ nguyên nội dung kháng cáo và xác nhận số tiền bà H khởi kiện Văn phòng C bồi thường về sức khỏe

và vật chất 100.000.000 đồng (trong tổng số 400.000.000 đồng ghi trong đơn khởi kiện) là số tiền bà H chuyển nhượng đất cho bà T1, nhưng bà Nguyễn Thị T1 mới trả cho bà H số tiền 650.000.000 đ, còn 100.000.000 đồng bà T1 chưa trả cho bà Tạ Thị H, nên bà H khởi kiện. Đối với bản án sơ thẩm tuyên xử đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường về vật chất đối với khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) và tuyên xử buộc Văn phòng C bồi thường chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn số tiền 9.834.434 đồng là do Tòa án thành phố T tự ý giải quyết, bà H không khởi kiện hai nội dung trên.

Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Văn phòng C đề nghị huỷ một phần bản án sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, vì vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quy định. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H và đơn kháng cáo của bị đơn Văn phòng C là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Văn phòng C; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H.

- Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang như sau:

- Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường về vật chất đối với khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

- Buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà Tạ Thị H gồm các khoản sau: Chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng (*Chín triệu tám trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm ba mươi tư đồng*)

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H;

- Về án phí: Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm;

- Về án phí phúc thẩm: Bà Tạ Thị H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Văn phòng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ngày 07/10/2024 bà Tạ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án số 106/2024/DS-ST ngày 23/9/2024; Ngày 14/10/2024 Văn phòng C kháng cáo một phần bản án số 106/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Đơn kháng cáo nguyên đơn và bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo được coi là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với việc vắng mặt của Văn phòng C, đại diện Văn phòng C đã có văn bản uỷ quyền cho Luật sư Ngô Việt T và bà Quan Thị N, sinh năm 1997 chuyên viên Công ty L. Đối với bà Nguyễn Thị T1 đã có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ căn Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Đinh Thị B và bà Nguyễn Thị T1 theo quy định.

[2]. Về nội dung kháng cáo của bà Tạ Thị H đề nghị:

[2.1] Đề nghị tuyên huỷ hợp đồng số 431 ngày 09/3/2022, vì Văn phòng công chứng Đinh Thị B đã chiếm giữ trái quy định của pháp luật và không thực hiện đúng luật công chứng. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 09/3/2022 tại Văn Phòng C, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Tạ Thị H và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị T1 đã yêu cầu Văn Phòng C hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng chuyển nhượng này bà Tạ Thị H đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 447182 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 18/02/2004 mang tên bà Tạ Thị H, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà Tạ Thị H và bà Nguyễn Thị Tuyết Đ chỉ, ký, ghi họ tên và được công chứng viên Đinh Thị Bích lập lời chứng của công chứng viên, đăng ký số công chứng và đóng dấu, mọi trình tự, thủ tục lập hợp đồng công chứng đều đúng quy định luật công chứng, Hợp đồng công chứng đã thực hiện xong, ngày 20/4/2022 cơ quan quản lý đất đai đã xác nhận biến động chuyển quyền sử dụng đất của bà H sang bà T1. Đến ngày 15/3/2024 bà H mới nộp đơn khởi kiện đề nghị huỷ tuyên huỷ hợp đồng số 431 ngày 09/3/2022, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu huỷ hợp đồng số 431 ngày 09/3/2022. Do vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[2.2] Về nội dung kháng cáo đề nghị Văn phòng C đền bù thiệt hại về tài sản, về tinh thần, về sức khoẻ theo luật công chứng năm 2014 và Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; gây thất thoát tiền của bà H cụ thể: Danh dự 150.000.000 đồng; Uy tín 150.000.000 đồng; Sức khoẻ 100.000.000 đồng; các chi phí thực tế đi lại trong 3 năm để giải quyết vụ việc là 1.080.000.000 đồng; tổng cộng 1.480.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, đối với yêu cầu kháng cáo của bà H đề nghị đền bù thiệt hại tổng cộng số tiền 1.480.000.000 đồng, nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị H.

[2.3] Về nội dung kháng cáo triệu tập bị đơn Văn phòng C trực tiếp tham gia phiên toà để đảm bảo công bằng khách quan và đánh giá toàn diện nội dung vụ việc. Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn kháng cáo đề nghị triệu tập bị đơn Văn phòng C có mặt tại phiên toà là không có căn cứ và trái với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Văn phòng C

đã có đơn xét xử vắng mặt được thể hiện tại bút lục 153; quá trình xét xử phúc thẩm Văn phòng C đã có văn bản uỷ quyền cho Công ty L. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tạ Thị H.

[2.4] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên đã tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường về vật chất đối với khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng.

- Buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà Tạ Thị H gồm các khoản sau: Chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhận dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tại nội dung đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2024; đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2024 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/4/2024 nguyên đơn bà Tạ Thị H chỉ đề nghị:

- Yêu cầu Văn phòng C trả cho bà Tạ Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà Tạ Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431 ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T1;

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431 ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T1;

- Buộc Văn phòng công chứng Đình Thị B phải bồi thường thiệt hại: Về danh dự 150.000.000 đồng; Về uy tín 150.000.000 đồng; Về sức khoẻ và vật chất 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà Tạ Thị H yêu cầu bồi thường số tiền 400.000.000 đồng;

Tại phiên toà phúc thẩm bà Tạ Thị H cũng xác nhận không khởi kiện đối với nội dung yêu cầu bồi thường khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng và bồi thường chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhận dân huyện Y số tiền 9.834.434 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thụ lý đối với hai nội dung nêu trên. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết tuyên xử Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường về vật chất đối với khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng và xử buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà Tạ Thị H gồm các khoản sau: Chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhận dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng là không đúng quy định, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Vi phạm nguyên tắc cơ bản trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, vi phạm quyền quyết định và quyền định đoạt của đương sự quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo của Văn phòng C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đơn khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án số 28 ngày 22/4/2024 bà H không khởi kiện nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại về chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua

Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xử buộc Văn phòng C bồi thường số tiền 9.834.434 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy như đã phân tích, đánh giá ở phần trên. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết xét xử nội dung vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Vi phạm nguyên tắc cơ bản trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, vi phạm quyền quyết định và quyền định đoạn của đương sự quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng C về việc huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị H.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Văn phòng C; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H.

Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H;

[3]. Về án phí: Do bà Tạ Thị H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Văn phòng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

[4]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Văn phòng C; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị H.

1. Huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, đối với nội dung sau:

- Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường về vật chất đối với khoản tiền chi phí trách nhiệm tư vấn gửi đơn đến Sở Tư pháp ngày 25/5/2022 số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

- Buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại về vật chất cho bà Tạ Thị H gồm các khoản sau: Chi phí thuê đánh máy, in ấn, phô tô, công chứng tài liệu, chi phí gửi đơn và tài liệu đến các cơ quan, Tòa án qua Bưu điện, chi phí đi lại đến Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, số tiền 9.834.434 đồng (*Chín triệu tám trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm ba mươi tư đồng*)

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST, ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị H về việc:

- Yêu cầu Văn phòng công chứng Đình Thị B trả cho bà Tạ Thị H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên bà Tạ Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431 ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T1;

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 431 ngày 09/3/2022, giữa bên chuyển nhượng bà Tạ Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T1;

- Buộc Văn phòng công chứng Đình Thị B phải bồi thường thiệt hại: Về danh dự 150.000.000 đồng; Về uy tín 150.000.000 đồng; Về sức khoẻ và vật chất 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà Tạ Thị H yêu cầu bồi thường số tiền 400.000.000 đồng;

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm như sau: Văn phòng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Tạ Thị H là người cao tuổi nên được Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm; Văn phòng C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm trả lại cho Văn phòng C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000244 ngày 20/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/3/2025).

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Hương Ma Hồng Thắng

Nguyễn Đức Nam

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố Tuyên Quang;
- Chi cục THADS TP. Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đức Nam