TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC NINH** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 32/2024/DS-ST **Ngày: 23/8/2024** *V/v: Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH**

**** Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Lệ**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đỗ Văn Sơn**

Bà **Hoàng Thảo Yến**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tùng Lâm -** Thư ký tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Thu Hòa -** Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 91/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Cụ **Trần Quang T**, sinh năm 1934.

Địa chỉ: Thôn K, xã Cao Đức, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của cụ T: Bà **Trần Thị Th**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 130, phố Vũ Tuyên Hoàng, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

** Bị đơn:* **Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn Lâm –** Trưởng Văn phòng**,** Công chứng viên.

Địa chỉ: Số 385, đường Ngô Gia Tự, phường Tiền An, thành phố Bắc Ninh.

Vắng mặt (có Đơn xin xét xử vắng mặt)

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

- Bà **Trần Thị Th**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 130, phố V, thị trấn Gia Bình, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Trần Thị Th trình bày:***

Vợ chồng ông Hoàng Xuân Mạnh và bà Trần Thị Th sở hữu thửa đất số L6-21 tờ bản đồ số: QH khu dân cư dịch vụ phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, diện tích 100,5 m^2, được UBND thành phố Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 099037 ngày 08/5/2017, số vào sổ cấp GCN: CH05528

mang tên Hoàng Xuân Mạnh và Trần Thị Th. Ngày 18/5/2017, tại Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm, ông Mạnh, bà Th và cụ Trần Quang T (bố đẻ bà Th) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 345/2017/HĐCC/Quyển số 01 với nội dung: ông Mạnh và bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất L6-21 cho cụ T. Sau đó, cụ T đã thanh toán cho bà Th số tiền 2.200.000.000 đồng tiền mua thửa đất trên vào các ngày 18/5/2017 và ngày 03/8/2017 và làm thủ tục sang tên trước bạ. Ngày 8/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh đã xác nhận nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 099037: "*chuyển nhượng cho ông Trần Quang T, sinh năm 1934 ở Kênh Phố, Cao Đức, Gia Bình, Bắc Ninh theo hồ sơ số 676 ngày 3/8/2017*". Khi phát hiện thửa đất đã được chuyển nhượng, ông Mạnh đã có đơn khởi kiện đến TAND tỉnh Bắc Ninh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2017 vô hiệu.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 06/8/2019 của TAND tỉnh Bắc Ninh và bản án phúc thẩm số 140/2020/DSPT ngày 12/8/2020 của TAND cấp cao tại Hà Nội đã tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 345 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm vào ngày 18/5/2017 vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà Th phải hoàn trả cụ T số tiền 2.200.000.000 đồng, cụ T trả lại quyền sử dụng thửa đất L6-21 cho vợ chồng ông Mạnh, bà Th, bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Sau này, ông Mạnh và bà Th ly hôn, Toà án chia tài sản chung vợ chồng, giao cho bà Th quyền sử dụng thửa đất L6-21, bà Th có trách nhiệm trích trả ông Mạnh ½ giá trị thửa đất. Theo chứng thư thẩm định giá số 211022 ngày 03/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã định giá thửa đất số L6-21 có giá trị tại thời điểm thẩm định là 4.402.712.000 đồng

Đại diện nguyên đơn cho rằng quá trình làm việc bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có mặt để ký vào văn bản tại Văn phòng công chứng, trước mặt công chứng viên Lê Văn Lâm, chữ ký, vân tay, điểm chỉ giữa các bên là đúng nên nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm phải bồi thường thiệt hại do vi phạm pháp luật trong thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với tổng số tiền bồi thường là **3.067.235.000** đồng, bao gồm:

- Số tiền chênh lệch (thiệt hại) bán lô đất là 2.200.000.000 đồng, do Hợp đồng công chứng vô hiệu, trả lại cho Mạnh, Th, sau này định giá có giá trị là 4.402.712.000 đồng.

- Tiền thuế trước bạ 3.266.000 đồng

- Tiền thuế thu nhập cá nhân: 13.065.000 đồng

- Tiền phí công chứng: 7.904.000 đồng

- Tiền thuê luật sư trong vụ án dân sự "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa ông Mạnh với Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm là 93.000.000 đồng.

- Tiền lãi của số tiền 2,2 tỷ đồng do cụ T vay để mua đất từ tháng 5/2017 cho đến nay với số tiền là 750.000.000 đồng

* *Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày*:

Ông Hoàng Văn Mạnh và bà Trần Thị Th (là vợ chồng) trúng đấu giá thửa đất L6-21; Tờ bản đồ quy hoạch khu dân cư dịch vụ phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Do không có nhu cầu sử dụng, ông Mạnh bà Th muốn chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa có người mua. Bà Th đã gặp chị Nguyễn Thị Lan (nhân viên Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm) nhờ chị Lan làm Hợp đồng chuyển nhượng (để trống bên nhận chuyển nhượng, để trống về Th tin thửa đất và giá trị chuyển nhượng). Bà Th và chị Nguyễn Thị Lan đã thuyết phục ông Mạnh ký bên chuyển nhượng cùng bà Th. Trước tình trạng phải ly hôn với ông Mạnh, bà Th đã thực hiện ý đồ tẩu tán tài sản chung vợ chồng để chiếm đoạt làm tài sản riêng. Do đó, bà Th đã nhờ chi Nguyễn Thị Lan làm Hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bố đẻ là cụ Trần Quang T. Khi chị Lan báo cáo việc bên chuyển nhượng đã ký và nêu lý do cụ T già yếu không đến Văn phòng công chứng để ký được và đề nghị đi ký trực tiếp, trưởng văn phòng đã đồng ý. Tuy nhiên, chị Lan và bà Th đã Th đồng với nhau, để bà Th ký thay cụ T vào bên nhận chuyển nhượng. Sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Ninh chứng nhận cụ Trần Quang T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Mạnh mới phát hiện. Khoảng giữa tháng 7 năm 2017, ông Hoàng Xuân Mạnh đến Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm báo cáo rõ nội dung vụ việc và yêu cầu Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm phối hợp yêu cầu cụ T trả lại thửa đất cho vợ chồng ông Mạnh và bà Th. Từ cuối tháng 7 năm 2017, Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm nhiều lần mời bà Th lên để giải thích và thuyết phục giải quyết theo hướng đề nghị của ông Mạnh nhưng bà Th cương quyết từ chối, không phối hợp để giải quyết vụ việc.

Khoảng cuối tháng 01/2018, công chứng viên cùng chị Nguyễn Thị Lan về quê nhà riêng gặp cụ Trần Quang T trao đổi về yêu cầu của ông Hoàng Xuân Mạnh. Làm việc từ đầu giờ chiều đến tối nhưng cụ Trần Quang T chỉ một ý kiến là không biết gì về đất cát, không mua bán gì, tất cả là ở bà Th, cụ T không biết gì nên công chứng viên đành quay về. Sau đó vài ngày Thanh tra Sở Tư pháp làm việc với công chứng viên Th báo kết quả xác minh về chữ ký bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải chữ ký của cụ Trần Quang T. Khi công chứng viên biết nội dung này, đã làm việc với nhân viên Nguyễn Thị Lan và được Lan xác nhận là đúng, nên đã kịp thời báo cáo Chánh Thanh tra, nhận thiếu sót, khuyết điểm, nghiêm túc rút kinh nghiệm và đã bị xử phạt hành chính… Đồng thời cũng đã làm công văn đề nghị Th báo ngăn chặn không giao dịch thửa đất trên và đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất vô hiệu.

Qua diễn biến sự việc cho thấy có đủ căn cứ xác định: Trước lúc ông Hoàng Xuân Mạnh phát hiện có việc vợ ông là Trần Thị Th tẩu tán tài sản, ông gặp gỡ

bố vợ là cụ Trần Quang T được cụ T xác định rõ cụ T không có giao dịch mua đất, cho đến khi công chứng viên về gặp rồi thanh tra về xác minh, vẫn xác định là cụ T không thực hiện bất cứ giao dịch nào về đất mà cụ thể là không có việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của con gái và con rể bán cho. Bà Th mạo chữ ký của bố đẻ bên nhận chuyển nhượng đất đã rõ qua việc cụ T không thừa nhận có việc giao dịch với vợ chồng Mạnh Th. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật. Văn phòng công chứng đã nghiêm túc kiểm điểm và bị xử phạt hành chính.

Như vậy cụ Trần Quang T không có căn cứ để đòi bồi thường ngoài hợp đồng trong vụ việc nêu trên. Mọi hành vi đều do Trần Thị Th tạo dựng, do đó Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Th trình bày:*

Bà là người nộp giúp ông T toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí khi làm thủ tục sang tên trước bạ lô đất mà bà và ông Mạnh chuyển nhượng cho ông T, tiền thuê Luật sư tham gia tranh tụng tại tòa án khi tòa án giải quyết yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 345 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm vào ngày 18/5/2017 vô hiệu. Bà chỉ thanh toán cho ông T lệ phí công chứng khi chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 345 ngày 18/5/2017 nhưng bà không tranh chấp gì mà chỉ đề nghị tòa án giải quyết buộc Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm trả lại cho ông T số tiền chi phí bà đã bỏ ra nộp cho ông T khi công chứng hợp đồng.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến*:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện và tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng, đầy đủ tư cách của người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 85, 86 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các điều 26, 35, 39,147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 584, 585 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
- Nguyên đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

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:

- Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Cụ Trần Quang T khởi kiện yêu cầu Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm có trụ sở tại phường Tiền An, thành phố Bắc Ninh phải bồi thường thiệt hại do vi phạm pháp luật trong việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Căn cứ khoản 6 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*"; và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

- Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 588 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về yêu cầu tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm do cụ T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 08/2/2023, cụ T nộp đơn yêu cầu khởi kiện lại đối với vụ án. Do vậy vụ việc vẫn còn trong thời hạn khởi kiện.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn vắng mặt. Xét thấy bị đơn có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

2]. Về nội dung:

2.1. Vợ chồng ông Hoàng Xuân Mạnh và bà Trần Thị Th sở hữu thửa đất số L6-21 tờ bản đồ số: QH khu dân cư dịch vụ phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, diện tích 100,5 m^2, được UBND thành phố Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 099037 ngày 08/5/2017, số vào sổ cấp GCN: CH05528 mang tên Hoàng Xuân Mạnh và Trần Thị Th. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông Mạnh, bà Th có ý định bán lại. Bà Th và chị Nguyễn Thị Lan (nhân viên Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm) đã thuyết phục ông Mạnh ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đã chuẩn bị sẵn. Tuy nhiên tại trang 1 của hợp đồng này mới chỉ có Th tin hai vợ chồng, chưa có tên người nhận chuyển nhượng, chưa có Th tin về thửa đất và giá tiền chuyển nhượng. Bà Th và chị Lan giải thích với ông Mạnh rằng vì chưa tìm được người mua cũng như chưa thống nhất giá bán thế nào nên tạm thời để trống những Th tin trên, khi nào tìm được người mua thì ông Mạnh sẽ ký lại sau, do vậy ông Mạnh đã cùng bà Th ký vào các trang và điểm chỉ thêm vào trang cuối của Hợp đồng. Sau đó, chị Lan báo cáo ông Lâm việc bên chuyển nhượng đã ký vào Hợp đồng và nêu lý do cụ T già yếu không đến Văn phòng để ký được và đề nghị đi ký trực tiếp tại nhà cụ T nên ông Lâm đã đồng ý để chị Lan

về nhà cụ T lấy chữ ký. Tuy nhiên, chị Lan đã để bà Th ký thay cụ T vào bên nhận chuyển nhượng. Ngày 18/5/2017, hợp đồng chuyển nhượng trên đã được Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm công chứng số 345/2017/HĐCC/Quyển số 01 với nội dung: ông Mạnh và bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất L6-21 cho cụ T, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 100.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được công chứng, cụ T đã thanh toán cho bà Th số tiền 2.200.000.000 đồng giá trị thửa đất và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 8/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh đã xác nhận nội dung thay đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 099037: "chuyển nhượng cho ông Trần Quang T, sinh năm 1934 ở Kênh Phố, Cao Đức, Gia Bình, Bắc Ninh theo hồ sơ số 676 ngày 3/8/2017".

Sau khi phát hiện thửa đất đã bị chuyển nhượng, ông Mạnh đã đến Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm đề nghị được giải thích về sự việc trên nhưng không được giải quyết nên ông Mạnh đã làm đơn tố cáo Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm lên Sở tư pháp tỉnh Bắc Ninh. Sở tư pháp đã tiến hành xác minh trực tiếp và có kết quả: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 345 thực hiện không đúng trình tự, thủ tục, chữ ký của cụ T trong hợp đồng là giả. Tại bản tường trình của bà Th trước Thanh tra Sở tư pháp, bà Th khẳng định "*Cô Lan phòng công chứng có về nhà tôi để công chứng treo miếng đất L6-21….còn chuyển nhượng cho ông T thì cô Lan bảo tôi ký cũng được, sau đó tôi ký tên bố tôi vào bên mua*".

Tại bản án sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh và bản án phúc thẩm số 140/2020/DSPT ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xác định: Ông Mạnh và bà Th có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 345 nhưng không ký tại văn phòng công chứng Lê Văn Lâm, việc công chứng ngoài trụ sở của văn phòng chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, công chứng viên Lê Văn Lâm không chứng kiến người yêu cầu công chứng ký hoặc điểm chỉ vào hợp đồng, giao dịch theo quy định của pháp luật, chữ ký của bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng là giả, do chính bà Th ký, văn bản công chứng này đã vi phạm khoản 1 Điều 44, khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 345 ký ngày 18/5/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Những tình tiết trên đã được xác định trong bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật nên đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện nguyên đơn cho rằng do VPCC Lê Văn Lâm vi phạm pháp luật trong việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu VPCC phải bồi thường thiệt hại:

- Số tiền 2.200.000.000 đồng là số tiền chênh lệch (thiệt hại) bán lô đất là 2.200.000.000 đồng, do Hợp đồng công chứng vô hiệu, phải trả lại đất cho Mạnh, Th, sau này định giá có giá trị là 4.402.712.000 đồng.

- Tiền thuế trước bạ 3.266.000 đồng, tiền thuế thu nhập cá nhân: 13.065.000 đồng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

- Tiền phí công chứng: 4.500.000 đồng

- Tiền thuê luật sư trong vụ án dân sự "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Mạnh với VPCC Lê Văn Lâm là 93.000.000 đồng.

- Tiền lãi của số tiền 2,2 tỷ đồng do cụ T vay để mua đất từ tháng 5/2017 cho đến nay với số tiền là 750.000.000 đồng

2.2. Hội đồng xét xử xét:

** Về số tiền 2.200.000.000 đồng là số tiền thiệt hại do Hợp đồng công chứng vô hiệu*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2017 giữa ông Hoàng Xuân Mạnh, bà Trần Thị Th do Phòng Công chứng Lê Văn Lâm chứng thực đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tuyên vô hiệu. Tại Bản án sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 06/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh và bản án phúc thẩm số 140/2020/DSPT ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã nhận định giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Mạnh không biết về giấy biên nhận giao nhận tiền giữa bà Th và cụ T, chỉ có mình bà Th nhận và ký mà không có chữ ký của ông Mạnh trong khi bà Th và cụ T là quan hệ bố và con gái, mâu thuẫn vợ chồng giữa ông Mạnh và bà Th lúc đó đang căng thẳng nên không khách quan. Do đó không có căn cứ cho rằng ông Mạnh đã biết và nhận được số tiền 2,2 tỷ đồng từ cụ T nên bà Th phải hoàn trả cụ T số tiền 2.200.000.000 đồng, đồng thời huỷ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất do vô hiệu, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Toà án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án."

Việc tòa án buộc bà Trần Thị Th phải hoàn trả lại cho ông Trần Quang T số tiền 2.200.000.000 đồng. Ông T phải hoàn trả cho vợ chồng ông Mạnh bà Th thửa đất L6-21, tờ Bản đồ QH khu dân cư dịch vụ phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh cho thấy hiện trạng tài sản được trả nguyên hiện trạng như ban đầu. Thiệt hại 2.200.000.000 đồng của cụ T đã được giải quyết. Thực tế thì thiệt hại chưa xảy ra. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 về hướng dẫn áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng quy định: "*Người yêu cầu bồi thường thiệt hại phải nêu rõ từng khoản thiệt hại thực tế đã xảy ra, mức yêu cầu bồi thường và các tài liệu, chứng cứ chứng minh"*. Như vậy, cụ T không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc cụ T bị thiệt

hại số tiền tiền chênh lệch bán lô đất là 2.200.000.000 đồng do hợp đồng công chứng vô hiệu nên không có căn cứ để chấp nhận.

** Về số tiền phí công chứng Hợp đồng 4.500.000 đồng, tiền thuế trước bạ 3.266.000 đồng, tiền thuế thu nhập cá nhân 13.065.000 đồng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất:*

Nguyên đơn không cung cấp được các biên lai thu tiền phí công chứng hợp đồng, tiền thuế trước bạ và tiền thuế thu nhập cá nhân. Về những khoản phí này, theo bà Th thì toàn bộ khoản phí này do bà đóng thay cho cụ T, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án thì bà Th không cung cấp được các tài liệu chứng minh việc cụ T đưa tiền cho bà để đi đóng các khoản tiền này. Bên cạnh đó, Bản án số 09/2019/HSST ngày 06/8/3019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh và Bản án số 140/2020/HSPT ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu do cụ T không ký trong hợp đồng này. Như vậy thể hiện việc chuyển nhượng thửa đất giữa vợ chồng ông Mạnh và bà Th với cụ T là không có thật. Do đó cần xác định việc lập hợp đồng chuyển nhượng này là ý chí của một mình bà Th, và bà Th tự nguyện lập hợp đồng này nên không có căn cứ để xác định cụ T nộp các khoản chi phí trên nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của cụ T.

** Về số tiền 750.000.000 đồng tiền lãi mà cụ T vay của bà Mạnh số tiền 2.200.000.000 đồng để mua đất từ tháng 5/2017 cho đến nay*

Việc cụ T vay lãi của bà Mạnh là giao dịch dân sự theo thỏa thuận của hai bên, không có căn cứ để xác định số tiền này cụ T vay liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời cụ T cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh có giao dịch giữa cụ T và bà Mạnh về khoản tiền gốc và lãi này nên không có căn cứ để chấp nhận.

** Về số tiền thuê luật sư trong vụ án dân sự "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Mạnh với VPCC Lê Văn Lâm là 93.000.000 đồng*

Theo khoản 2 Điều 168 Bộ luật tố tụng dân sự: "*Chi phí cho luật sư là khoản tiền phải trả cho luật sư theo thỏa thuận của đương sự với luật sư trong phạm vi quy định của tổ chức hành nghề luật sư và theo quy định của pháp luật*". Việc thuê luật sư do đương sự tự nguyện yêu cầu, đây là quyền, không phải là nghĩa vụ, trách nhiệm. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường về chi phí này của cụ T.

** Về án phí và chi phí tố tụng*:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí và chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định.

Tuy nhiên, do cụ T là "người cao tuổi" nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm,

thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Hội đồng xét xử miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho cụ T.

* ***Vì các lẽ trên***

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 26, 35, 39, Điều 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 584, 585 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

*** Tuyên xử:**

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ Trần Quang T về việc "Yêu cầu bồi thương thiệt hại ngoài hợp đồng" với Văn phòng công chứng Lê Văn Lâm.

- Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

3. Quy định: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7^a, 7^b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Nguyễn Thị Lệ

* Nơi nhận:
- VKSND thành phố Bắc Ninh
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Đương sự;
- Lưu