

Bản án số: 153/2022/DS-PT  
Ngày 17 - 8 - 2022  
V/v tranh chấp bồi thường thiệt hại  
ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhiên

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Ngọc Hồng  
Ông Trần Bình Đào

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bích P, sinh 1955; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: LTT, phường B, Quận M1, Tp. Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú: ấp MK, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N (tên cũ: Văn phòng Công chứng quận 10) Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở chính: LHP, Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Chí D (Công chứng viên - Trưởng Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Chí Ng, sinh năm 1995; địa chỉ: xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Theo giấy ủy quyền ngày 28/01/2022.

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

1. Ông Vu Do H (Vũ Đỗ H), sinh năm 1946; địa chỉ cư trú: LTT, phường B, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Ng1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3. Bà Đặng Thanh T, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: LVL, phường B, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị Bích P – Chủ hộ kinh doanh I-D Cà phê; địa chỉ trụ sở kinh doanh: LTT, phường B, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Lê Tú Tr, sinh năm 1998; địa chỉ: Kinh 9, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy ủy quyền ngày 05/7/2022.

5. Ông Nguyễn Bá D sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thúy Ph, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ĐD, phường BN, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ủy ban nhân dân Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở chính: Lê Duẩn, phường BN, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Đức Th – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận M1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N – bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn là bà Lê Thị Bích P trình bày:** Nhà đất tại L TT, phường B, Quận M1 (sau đây gọi là nhà đất 110-112) có 5 tầng, nhà đất này trước 1975 do ông Vũ Văn T1, bà Nguyễn Thị H1 quản lý và sử dụng. Năm 1979 Sở quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh (Tp.HCM) tiếp quản lý do ông T1, bà H1 đi định cư ở nước ngoài (đi năm 1979, diện nhà vắng chủ). Sau đó, Sở quản lý nhà đất Tp.HCM đã bố trí sử dụng cho Công ty hợp doanh Phát triển Vật liệu Xây dựng phần trước của tầng 1 nhà đất 110-112, các phần còn lại của nhà đất 110-112 thì Sở quản lý nhà đất bố trí cho bà sử dụng theo Giấy phép số 1973/GP-UB ngày 19/12/1979 (khoản 5, mục b của Chỉ thị 60/CT-UB ngày 4/5/1979 quy định như sau: “*Sở Quản lý nhà đất làm các thủ tục về phân phối sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước (thành phố) quản lý sau khi đã được Ủy ban nhân dân thành phố xét duyệt*”).

Năm 1985 Ủy ban nhân dân (UBND) Quận M1 ban hành Quyết định số 180/QĐ-UB ngày 24/05/1985 về việc “kiểm kê thu hồi căn nhà trên” (*trong đó giao cho Phòng xây dựng chốt giữ tầng trệt, lầu 4, riêng lầu 1,2,3 chờ Quyết định của Hội đồng xử lý nhà quận 01*). Ngày 21/06/2011, UBND Tp.HCM ban hành quyết định số 3147/QĐ-UBND xác định Nhà nước không quản lý căn nhà số 110-112 (tầng 2,3,4) LTT, B, Quận M1; theo đó thu hồi hủy bỏ Quyết định số 180/QĐ-UB/3 do UBND Quận 1 ban hành ngày 24/5/1985.

Các quyết định nêu trên bà không phải là đối tượng nên không được nhận và không chịu sự tác động của quyết định, bà vẫn quản lý và sử dụng nhà đất 110-112 theo Giấy phép đã được cấp từ năm 1979, nhà đất 110-112 bà sử dụng để ở và kinh doanh. Liên quan đến nghĩa vụ thuế đối với căn nhà trên thì bà là người thực hiện nghĩa vụ thuế phi nông nghiệp hàng năm với Chi cục thuế Quận M1. Cụ thể: bà đã đóng thuế được 41 năm, gần nhất là biên lai đóng thuế số 0014765 ngày 23/6/2020 “*thu từ đất ở đô thị 110-112 TTT, tổ 90 phường B kỳ 2020 số tiền 5.586.240 đồng*”. Điều này cho thấy bà có tên trên sổ quản lý nhà đất, sổ mục kê đối với căn nhà nêu trên là phù hợp với Văn bản trích lục Bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ngày 19/06/2019, theo đó văn bản này xác nhận bà là người sử dụng toàn bộ phần đất đối với nhà đất tại 110-112 LTT, phường B, Quận M1 kèm theo bản đồ hiện trạng, hồ sơ kỹ thuật thửa đất là thửa số 28, tờ bản đồ số 08, phường B, Quận M1, Tp.HCM.

Công chứng viên Văn phòng công chứng (VPCC) Quận M đã thực hiện hành vi trái pháp luật về việc công chứng giao dịch với đối tượng của hợp đồng là nhà đất tại 110-112 LTT theo Hợp đồng công chứng “mua bán nhà ở” số công chứng 6481 quyển số 5/TP-CC-SCC/HĐ ngày hai bảy tháng tư + mười sáu tháng năm năm hai ngàn không trăm mười ba. Bởi lẽ, người bán không phải là người có quyền sở hữu, sử dụng tài sản để pháp luật trao cho về quyền định đoạt đối với căn nhà nêu trên.

Hành vi trái pháp luật của Công chứng viên VPCC Quận M thể hiện ở nội dung của Hợp đồng số 6481, hình thức của Hợp đồng 6481, cụ thể như sau:

Tại thời điểm Công chứng viên VPCC Quận M thực hiện ký kết công chứng hợp đồng mua bán nhà ở giữa các bên (bên bán: ông Vũ Đỗ H; bên mua: Nguyễn Văn Ng1, Đặng Thanh T) thì người bán là ông H tự xưng là chủ sở hữu tài sản giao dịch dù ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất, chưa được cơ quan có thẩm quyền khác công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đối với tài sản thực hiện giao dịch là nhà đất tọa lạc tại 110-112 LTT, phường B, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể tại điều 1 của Hợp đồng 6481 ghi rõ “*đối tượng của hợp đồng này là căn nhà tại địa chỉ số 110-112 (tầng 2,3,4) Lý Tự Trọng, phường B, Quận M1, TP.HCM, có thực trạng như sau (được xác định theo bản vẽ do công ty cổ phần đầu tư tư vấn xây dựng Sơn Trà lập ngày 28/11/2011)*”.

Về hình thức văn bản của hợp đồng công chứng “Hợp đồng mua bán nhà ở” số 6481 do VPCC Quận M ký xác nhận cũng đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng này, cụ thể tại trang 5 về Lời chứng của công chứng viên được thể hiện như sau: “*Ngày 27 tháng 4 + 16 tháng 5 năm 2013 (ngày hai bảy tháng tư + mười sáu tháng năm năm hai ngàn không trăm mười ba) tại trụ sở văn phòng công chứng quận 10 TP.HCM số 519 LHP, phường H, quận M, Tp.HCM. Tôi, LÊ CHÍ D, công chứng viên văn phòng công chứng quận M.TP.HCM CHỨNG*

*NHẬN, hợp đồng mua bán căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 110-112 (tầng 2,3,4) LTT, phường B, quận M1, TP.HCM được giao kết giữa:..”.*

Sau khi Công chứng viên VPCC Quận M tổ chức thực hiện hoàn tất việc ký kết Hợp đồng công chứng 6481 giữa bên bán và bên mua thì bên mua dùng hợp đồng trái pháp luật này để thực hiện các thủ tục hành chính tiếp theo để UBND Quận M1 thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bên mua là ông Nguyễn Văn Ng1, bà Đặng Thanh T. Ông Ng1, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Bá D, Nguyễn Thúy Ph, ông D1 lợi dụng hành vi sai trái của UBND Quận M1 để sang tên chủ sở hữu nhà đất 110-112 và đây là cơ sở để hợp thức hóa toàn bộ hành vi cưỡng chế trái pháp luật cho việc chiếm giữ các tầng của căn nhà nêu trên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà và một số hộ dân. Theo đó, phía ông D1 đã xua đuổi toàn bộ 6 hộ dân, hơn 20 người đang thường trú căn nhà số 110 – 112 từ năm 1979 đến 2018 ra khỏi nơi cư trú hợp pháp của họ.

Như vậy, Công chứng viên VPCC Quận M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) đã thực hiện hoàn tất hành vi cố ý làm trái các quy định pháp luật về công chứng và các quy định tại Điều 3, Điều 164 về “quyền sở hữu” và Điều 182 “quyền chiếm hữu” của Luật đất đai năm 2013.

Hợp đồng mua bán nhà ở số 6481 là trái với quy định của pháp luật đất đai, vi phạm khoản d điều 12 Luật Công chứng 2006 *“Thực hiện công chứng trong trường hợp mục đích và nội dung của hợp đồng, giao dịch vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội”*.

Hậu quả việc công chứng trái pháp luật này của Công chứng viên VPCC Quận 10 cũng đã được sự bao che hỗ trợ sai phạm của UBND Quận M1, cụ thể UBND quận M1 đã tiếp nhận hồ sơ mua bán nhà đất 110-112 và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hồ sơ này (giấy chứng nhận số BS609584) dù người nộp hồ sơ xin cấp QSDĐ là ông Ng1, bà T không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà đất 110-112 của người bán mà theo quy định của pháp luật liên quan đến nhà đất. Theo quy định của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 thì người nhận sang nhượng nhà đất hợp pháp buộc phải có bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của người bán và các giấy tờ khác thì mới đủ thủ tục bắt buộc để UBND Quận M1, Tp.HCM nhận hồ sơ và thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Hành vi xâm phạm quyền quản lý sử dụng nhà 110-112 LTT của bà từ VPCC Quận M, và của UBND Quận M1 đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà từ 05/2018 cho đến nay.

Thiệt hại cho việc kinh doanh của bà theo giấy phép kinh doanh số 41A8024189 cấp ngày 28/7/2011 với ngành nghề “Ăn uống, mua bán quần áo, giày dép, túi xách, dây nịt” xảy ra từ việc mất vốn, thiệt hại về tài sản hữu hình và vô hình do hành vi bị ngưng kinh doanh từ 2018 đến nay. Mức độ thiệt hại về tài sản theo biên bản do Công an phường B lập ngày 22/5/2018, 20/09/2018, 19/09/2018.

Tổng thiệt hại về tài sản do UBND Quận M1 và VPCC Quận M gây thiệt cho bà từ năm 2018 cho đến nay tạm tính là 36 tháng là 4.508.554.269 đồng, cụ thể:

(1) Thiệt hại từ hợp đồng kinh tế số 14/2011/HĐ/TB là 1.837.876.130 đồng; thiệt hại từ hợp đồng kinh tế số 01/2012/HĐ/TB là 69.353.000 đồng; thiệt hại từ hợp đồng kinh tế số 12/2011/HĐ/TB là 473.000.000 đồng; thiệt hại từ hợp đồng kinh tế số 08/2015/HĐ/TB là 173.820.000 đồng. Tổng: 2.554.049.130 đồng.

(2) Thiệt hại thu nhập mỗi năm là  $(10\% \times 2.554.049.130) \times 3 = 766.214.739$  đồng.

(3) Thiệt hại từ mất quyền quản lý tài sản (lợi ích nhà đất 110-112) theo đơn giá thuê là 03 năm (giá thuê là 2% theo Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16/4/2012 nhân với đơn giá đất của UBND thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/1/2020) cụ thể thiệt hại về quyền quản lý là:  $2\% \times 3 \times (101.200.000 \text{ đ} \times 195,7\text{m}^2) = 1.188.290.400$  đồng.

Vì vậy, bà khởi kiện đề nghị Tòa án huyện H xem xét giải quyết buộc Văn phòng công chứng quận M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) bồi thường thiệt ngoài hợp đồng cho bà với số tiền thiệt hại tổng cộng là: 4.508.554.269 đồng.

**Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 28/4/2021 bà Lê Thị Bích P – đại diện cho Hộ kinh doanh I-D Cà phê trình bày:**

Năm 2013 VPCC Quận M thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số 6481 giữa ông Vu Do H (Vũ Đỗ H) với ông Nguyễn Văn Ng1, bà Đặng Thanh T, nội dung hợp đồng này là trái với pháp luật đất đai, vi phạm khoản d điều 12 Luật công chứng. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng số 6481 của VPCC Quận M, ông Ng1, bà T thực hiện thủ tục hành chính tại UBND Quận M1 và được UBND Quận M1 đã tiếp nhận hồ sơ mua bán nhà đất 110-112. UBND Quận M1 đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BS609584 cho ông Ng1, bà T dù người nộp hồ sơ xin cấp QSDĐ là ông Ng1, bà T1 không có giấy chứng nhận QSDĐ bản chính mang tên người bán là ông H1 mà theo quy định của pháp luật liên quan đến nhà đất (Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004).

Ông Ng1, bà T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BS609584 cấp theo nội dung Hợp đồng mua bán 6481. Tuy nhiên, giấy chứng nhận số BS609584 không thể hiện nguồn gốc cấp là cấp theo hợp đồng chuyển nhượng số 648, trái lại là nguồn gốc cấp được UBND Quận M1 ghi nhận là cấp lần đầu “Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất”. Sau đó ông Ng1, bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Bá D1, Nguyễn Thúy Ph đề ông D cùng đồng bọn lợi dụng hành vi sai trái của VPCC Quận M sang tên chủ sở hữu nhà đất 110-112 và đây là cơ sở để hợp thức hóa toàn bộ hành vi cưỡng chế trái pháp luật cho việc chiếm giữ các tầng của căn nhà nêu trên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của hộ kinh doanh I-D Cà phê của

bà.Thiệt hại cho việc kinh doanh của bà theo giấy phép kinh doanh số 41A8024189) cấp ngày 28/7/2011 với ngành nghề “ Ăn uống, Mua bán quần áo, giày dép, túi xách, dây nịt” xảy ra từ việc mất vốn, thiệt hại về tài sản hữu hình và vô hình do hành vi bị ngưng kinh doanh từ 5/2018 tạm tính đến 5/2021 là 3 năm. Mức độ thiệt hại về tài sản theo biên bản do Công an phường B lập ngày 22/5/2018, 20/09/2018, 19/09/2018. Tổng thiệt hại ước tính là 3.805.908.400 đồng, cụ thể:

(1) Thiệt hại về các Hợp đồng số 14/2011/HĐ/TB, số 01/2012/HĐ/TB, số 12/2011/HĐ/TB, số 08/2015/HĐ/TB do Văn phòng công chứng quận M (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N) gây thiệt cho hộ kinh doanh I-D Cà phê của bà từ năm 2018 cho đến nay tạm tính là 762.154.000 đồng.

(2) Thiệt hại thu nhập mỗi tháng là  $(10\% \times 762.154.000) \times 36 = 2.743.754.400$  đồng.

(3) Thiệt hại từ việc mất vốn kinh doanh 300.000.000 đồng.

Nay, bà đại diện cho Hộ kinh doanh I-D Cà phê khởi kiện yêu cầu Văn phòng công chứng quận M (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho Hộ kinh doanh I-D Cà phê số tiền là 3.805.908.400 đồng (Ba tỷ tám trăm lẻ năm triệu chín trăm lẻ tám nghìn bốn trăm đồng) và trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền thiệt hại về tài sản 762.154.000 đồng theo quy định của pháp luật tính từ ngày 20/9/2018 cho đến ngày xét xử. Đề nghị quý Tòa tuyên buộc Văn phòng công chứng Nguyễn Lê N trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N (tên cũ: Văn phòng Công chứng Quận M) do ông Lê Chí D làm người đại diện theo pháp luật; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Vu Do H (Vũ Đỗ H), Nguyễn Văn Ng1, Đặng Thanh T, Nguyễn Bá D, Nguyễn Thúy Ph đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về việc tham gia tố tụng nhưng vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N có nộp cho Tòa án đơn đề nghị ngày 19/01/2021, đề nghị bà P gửi bản sao đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện để VPCC Nguyễn Lê N thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Ngày 29/4/2021 bà P đã gửi hồ sơ khởi kiện đến VPCC Nguyễn Lê N qua đường bưu điện, mã vận đơn EL700256328 nhưng đến nay VPCC Nguyễn Lê N vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến cho Toà án.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận M1, Tp.HCM có gửi Công văn số 2976/UBND-TP ngày 17/12/2020 đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân Quận M1 theo quy định của pháp luật trong các giai đoạn tố tụng.

Tòa án đã triệu tập bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà

giải lần thứ hai nhưng VPCC Nguyễn Lê N, ông H, ông Ng1, bà T, ông D1, bà P vắng mặt không có lý do.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến tham dự phiên tòa lần thứ hai nhưng VPCC Nguyễn Lê N, ông H, ông Ng1, bà T, ông D1, bà Ph vắng mặt không có lý do.

**Tại bản án sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Bích P buộc bị đơn là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N (tên cũ: Văn phòng Công chứng Quận M) bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 4.508.554.269 đồng (Bốn tỷ năm trăm lẻ tám triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Bích P - Chủ Hộ kinh doanh I-D cả phê buộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N bồi thường số tiền mất vốn kinh doanh là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và thu nhập thực tế bị mất là 2.743.754.400 đồng (Hai tỷ bảy trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Bích P – Chủ Hộ kinh doanh I-D cả phê đối với Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N. Buộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N (tên cũ: Văn phòng Công chứng Quận M) phải bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho bà Phượng – Chủ Hộ kinh doanh I-D cả phê số tiền là 762.154.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi hai triệu một trăm năm mươi bốn đồng) và lãi suất chậm trả là 241.348.767 đồng (Hai trăm bốn mươi một triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng), tổng cộng là 1.003.502.767 đồng (Một tỷ không trăm lẻ ba triệu năm trăm lẻ hai nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng khác và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022 bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N (tên cũ Văn phòng Công chứng Quận M) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự số 73/2021/DS-ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P và đình chỉ giải quyết vụ án.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Ng xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P và không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của chủ hộ Kinh doanh I-D cả phê là bà P.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy

định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thẩm quyền thụ lý vụ án theo quy định của pháp luật và nội dung vụ án đã được giải quyết, xác định tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm số 73/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H và đình chỉ giải quyết vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

Xét nội dung đơn kháng cáo của Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P và không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của chủ hộ Kinh doanh I-D cà phê là bà P. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nguồn gốc nhà đất tại số 110 – 112 đường LTT, phường B, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Vũ Văn Tường (chết năm 1994) và bà Nguyễn Thị Hải (chết năm 1999) là căn cứ vào bằng khoán thổ số 1588/Sài Gòn – Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 20/6/1958 và bằng khoán điền thổ số 1239/Sài Gòn – Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 10/02/1973 và nguyên đơn bà P xác định phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc từ ông T1, bà H1. Sau đó, thì ông T1, bà H1 ủy quyền cho bà P quản lý căn nhà nêu trên theo Quyết định số 707/QĐ-UB-TC của Sở Quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh để quản lý. Đến ngày 18/12/1979 Sở Quản lý nhà đất đã cấp giấy phép ủy quyền nhà số 1973/GP-NĐ cho phép ông Vũ Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 được ủy quyền cho bà Lê Thị Bích P quản lý, cư ngụ căn nhà trên và không được sang nhượng hay ủy quyền cho người khác.

Ngày 24/5/1985, UBND Quận M1 ban hành Quyết định số 180/QĐ-UB/3 về kiểm kê thu hồi căn nhà trên, trong đó giao Phòng Xây dựng Quận M1 chốt giữ tầng trệt và lầu 4, riêng lầu 1, 2 và 3 chờ Quyết định của Hội đồng xử lý nhà Quận 1. Ngày 21/6/2011, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3147/QĐ-UBND về việc xác định Nhà nước không quản lý căn nhà 110-112 (tầng 2, 3, 4) đường LTT, phường B, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh và thu hồi hủy bỏ Quyết định 180/QĐ-UB/3 ngày 24/5/1985 của UBND Quận M1 về kiểm kê thu hồi căn nhà trên. Ngày 09/10/2017, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5332/QĐ-UBND xác định Nhà nước không quản lý tầng 1 phía sau và tầng căn nhà trên.



Nguồn gốc nhà và đất là của ông T1, bà H1, sau khi ông T1, bà H1 chết thì không để lại di chúc, theo Bộ luật Dân sự thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T1, bà H1 gồm ông Vũ Đỗ H, ông Vũ Ng2 Thành đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng Công chứng số 1 vào ngày 14/10/2011. Ông Vũ Đỗ H đại diện cho những người thừa kế yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo thỏa thuận phân chia thừa kế trên và được trước bạ ngày 06/5/2013 là đúng với Luật Đất đai năm 2003. Đến ngày 27/4 và ngày 16/5/2013 thì ông Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tầng 2, 3, 4 căn nhà 110 – 112 đường LTT cho ông Nguyễn Văn Ng1, bà Đặng Thanh T theo hợp đồng số 6481 được Phòng Công chứng Quận M (Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) công chứng. Ông Ng1, bà T được UBND Quận M1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 609584, số vào sổ cấp GCN CH 003651 ngày 24/6/2014. Ngày 10/7/2017 ông Ng1, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng tầng 2, 3, 4 của nhà đất trên cho ông Nguyễn Bá D1, bà Nguyễn Thúy Ph tại Văn phòng Công chứng Châu Á và ông D1, bà Ph đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh đánh biến động sang tên ngày 20/7/2017.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng ông D1, bà Ph đã được đánh biến động sang tên quyền sử dụng tầng 2, 3, 4 của căn nhà 110 – 112 mà không có sự thỏa thuận chấm dứt quyền chiếm hữu, sử dụng của bà P là vi phạm quy định tại Điều 185 của Bộ luật Dân sự 2005. Việc bà P và 06 hộ dân bị ông D1 cùng đồng bọn đến đập phá đồ đạc, đuổi ra khỏi nơi cư trú gây thiệt hại về tài sản cho bà và Hộ kinh doanh I-D Cà phê là có mối quan hệ nhân quả với hành vi Công chứng viên – Phòng Công chứng Quận M (Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) công chứng hợp đồng mua bán nhà đất. Do đó, bà P và hộ kinh doanh I-D cà phê yêu cầu Phòng Công chứng Quận M (Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) bồi thường thiệt hại là không đúng với quy định của pháp luật. Bởi vì, việc chuyển nhượng tầng 2, 3, 4 là đúng đối tượng, đúng hình thức và đúng theo quy định của pháp luật, ông Vũ Đỗ H đại diện cho những người thừa kế yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo thỏa thuận phân chia thừa kế trên và được trước bạ ngày 06/5/2013 là đúng với Luật Đất đai năm 2003. Đến ngày 27/4 và ngày 16/5/2013 thì ông Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tầng 2, 3, 4 căn nhà 110 – 112 đường LTT cho ông Nguyễn Văn Ng1, bà Đặng Thanh T theo hợp đồng số 6481 được Phòng Công chứng Quận M (Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) công chứng. Do đó, việc Văn phòng Công chứng Quận M công chứng hợp đồng chuyển nhượng tầng 2, 3, 4 là đúng theo quy định của pháp luật nên bà Lê Thị Bích P là Chủ hộ kinh doanh I-D yêu cầu Văn phòng Công chứng Quận M (Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N) bồi thường thiệt hại về tài sản là không có cơ sở để xem xét. Đồng thời, Văn phòng Công chứng cũng không có hành vi nào đã gây thiệt hại trực tiếp đối với bà Phượng cũng như Chủ hộ Kinh doanh I-D cà phê đề yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Ngoài ra, cũng chưa có bản án, quyết định nào tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng được công chứng nêu

trên bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc bác yêu cầu độc lập của bà P là chủ hộ kinh doanh I-D cả phê buộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N bồi thường thiệt hại về tài sản.

[3] Bà P cho rằng bà có công sức gìn giữ, bảo quản căn nhà thì bà có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Bà Lê Thị Bích P, sinh năm 1955 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nên bà P được miễn án phí.

Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N không phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Bích P phải chịu chi phí thẩm định giá số tiền 48.000.000 đồng (bốn tám triệu đồng) theo phiếu thu số 0003244 ngày 26/01/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng. Do bà P đã tạm ứng toàn bộ chi phí này. Nên bà Lê Thị Bích P không cần phải nộp thêm.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 616, 618 của Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2003; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 12; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích P về việc buộc bị đơn là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N (tên cũ:

Văn phòng Công chứng Quận M) bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền là 4.508.554.269 đồng (Bốn tỷ năm trăm lẻ tám triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng).

**2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Bích P - Chủ Hộ kinh doanh I-D cả phê buộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng tổng số tiền là 4.568.062.400 đồng (bốn tỷ năm trăm sáu mươi tám triệu không trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm đồng).**

### **3. Về án phí:**

Án phí sơ thẩm: Bà Lê Thị Bích P, sinh năm 1955 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nên bà P được miễn án phí.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê N được nhận lại tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001529 ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

### **4. Về chi phí tố tụng:**

Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Bích P phải chịu chi phí thẩm định giá số tiền 48.000.000 đồng (bốn tám triệu đồng) theo phiếu thu số 0003244 ngày 26/01/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng. Do bà Phượng đã tạm ứng toàn bộ chi phí này. Nên bà Lê Thị Bích P không cần phải nộp thêm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Nhiên**