

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 17/2024/DS-PT

Ngày: 25 - 7 - 2024

V/v Kiện đòi bồi thường thiệt
hại khi giải quyết hậu quả giao dịch
công chứng bị tuyên vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nguyễn Thị Mai Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Nhật Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam:** Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 về việc “*Kiện đòi bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả giao dịch công chứng bị tuyên vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2. Địa chỉ trụ sở: A P, phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh: Số A N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Phương L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ2 Chi nhánh H2 (Quyết định uỷ quyền số 287/QĐ-DAB-PC ngày 23/3/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Đ2). Bà Lê Phương L uỷ quyền lại cho ông Vũ Lê M - Chức danh: Cán bộ Ngân hàng TMCP Đ2, Chi

nhánh Thành phố H2. Địa chỉ: Số A N, quận Đ, Thành phố Hà Nội. (Quyết định ủy quyền số 92/QĐ-DAB HNI ngày 07/8/2020).

2. Bị đơn: Văn Phòng C. Địa chỉ: Số H, đường N, phường M, thành phố P, Hà Nam.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Hồng V - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy T1; nơi cư trú: Tổ dân phố B, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết L1, sinh năm 1968.

3.2. Ông Đới Văn S, sinh năm 1963.

3.3. Chị Đới Thị H, sinh năm 1990.

Cùng nơi cư trú: Ngõ B, đường L, tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

3.4. Chị Đới Như N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ngõ B đường L, tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam; nơi tạm trú: P Chung cư X T, M, quận H, thành phố Hà Nội.

3.5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Tổ G, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam;

3.6. Công ty cổ phần K. Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà F, Ngõ A, đường N, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội. Chi nhánh T2 cùng với địa chỉ của trụ sở Công ty K. Chi nhánh T3 - Công ty cổ phần K. Địa chỉ: Ngõ A, đường Q, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Thanh S1, sinh năm 1975. Nơi ĐKNKTT: Số D, tổ A, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội; chỗ ở: Số I phố T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.7. Bà Bùi Thị Hồng V là công chứng viên thuộc Văn phòng C. Địa chỉ: Số H, đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

4. Do có kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 - Nguyên đơn.

Tại phiên toà: Ông Vũ Lê M có mặt; bà Bùi Thị Hồng V và ông Nguyễn Duy T1 có đơn xin xét xử vắng mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong vụ án và trong quá trình xét xử thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 05/5/2010 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 (Ngân hàng TMCP Đ2) cho Công ty cổ phần K vay số tiền 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng vay số J0003/1.2. Thời hạn vay 02 năm, lãi suất là 16,2%/năm, lãi suất trong hạn điều chỉnh ngày 03/3/2011 là 18,6%/năm, lãi suất trong hạn điều chỉnh từ ngày 07/6/2011 là 22%/năm, lãi suất quá hạn điều chỉnh từ ngày 05/5/2012 là 33%/năm, mục đích vay để thanh toán tiền hàng.

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay là hai thửa đất gồm: Thửa đất số 130, tờ bản đồ PL4, diện tích 47,6 m². Địa chỉ xã L (nay là phường L), thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Hà Nam đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L1. Và thửa số 173, tờ bản đồ số PL4, diện tích 38,2 m² địa chỉ thửa đất xã L (nay là phường L), thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Hà Nam đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Bích H1.

Tại giấy ủy quyền giữa ông Đới Văn S, chị Đới Như N và bà Nguyễn Thị Tuyết L1 lập ngày 29/4/2010 đã được công chứng tại Văn phòng C số 396, quyền số 01-2010/TP/CC-SCC/GUQ và giấy ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Bích H1, ông Trần Văn Đ1 với bà Nguyễn Thị Tuyết L1 ngày 29/4/2010 tại Văn phòng C số 394, quyền số 01-2010/TP-CC-SCC/GUQ.

Cả hai thửa đất trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số J003/1.2/HĐTC ngày 29/4/2010 giữa Ngân hàng TMCP Đ2, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và Công ty cổ phần K. Hợp đồng trên được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 401, quyền số 01-2010/TP/CC-SCC-HĐTC.

Do Công ty cổ phần K vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Đ2 khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đới Văn S và chị Đới Như N có yêu cầu độc lập cho rằng chữ ký tại Văn bản ủy quyền là giả mạo. Tại bản án số 08/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội tuyên vô hiệu toàn bộ nội dung giấy ủy quyền ngày 29/4/2010 giữa ông Đới Văn S, chị Đới Như N, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và một phần nội dung của Hợp đồng thế chấp số J0003/1.2/HĐTC ngày 29/4/2010 giữa Ngân hàng TMCP Đ2, bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và Công ty cổ phần K về phần liên quan đến tài sản thế chấp đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ PL4, diện tích 47,6m². Địa chỉ thửa đất: Xã L, thị xã P, (nay là phường L, thành phố P), tỉnh Hà Nam đã được UBND thị xã P, tỉnh Hà Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L1.

Do Hợp đồng thế chấp số J0003/1.2 ngày 29/4/2010 bị vô hiệu một phần dẫn đến các khoản nợ còn lại của Công ty cổ phần K tại Ngân hàng TMCP Đ2 không có khả năng thu hồi, gây tổn thất trực tiếp cho Ngân hàng TMCP Đ2. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng C phải bồi thường thiệt hại đối với Hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng C đã công chứng.

Tạm tính đến ngày 15/9/2020 là 994.351.881 đồng, trong đó nợ gốc là 8.940.624 đồng, tiền lãi là 985.411.257 đồng.

* Ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Văn phòng C không chấp nhận bồi thường toàn bộ số tiền nêu trên vì khoản nợ còn lại của Ngân hàng TMCP Đ2 chưa thi hành án sẽ được giải quyết khi Công ty cổ phần K làm thủ tục phá sản hoặc giải thể. Đến nay Ngân hàng TMCP Đ2 chưa thông báo cho Văn phòng C biết Công ty cổ phần K đã làm thủ tục phá sản hay chưa (chưa thể xác định thiệt hại của Ngân hàng TMCP Đ2) mà đã yêu cầu Văn phòng C bồi thường toàn bộ số tiền do Công ty cổ phần K không trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ2 là không đúng. Về nguyên tắc bồi thường thiệt hại thì lỗi đến đâu bồi thường đến đó. Trong tổng số tiền Ngân hàng TMCP Đ2 chưa thu hồi được tạm tính đến ngày 01/6/2020 là 994.351.881 đồng, Văn phòng C xác định có lỗi và trách nhiệm của các bên gồm: Bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và các bên khác tham gia giao dịch thế chấp Ngân hàng TMCP Đ2 và Văn phòng C, cụ thể:

+ Đối với bà Nguyễn Thị Tuyết L1: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số PL4, diện tích 47,6 m² địa chỉ tại phường L, thành phố P (thửa số 130) được dùng làm tài sản bảo đảm là tài sản chung của vợ chồng ông S và bà L1 (tại thời điểm ký giấy uỷ quyền, chị N là con của ông S và bà L1 chưa đủ tuổi giao kết hợp đồng dân sự). Bà L1 đã ký vào Hợp đồng thế chấp số J0003/1.2/HĐTC ký ngày 29/4/2010, do đó Ngân hàng TMCP Đ2 có thể thu hồi nợ đối với phần tài sản của bà L1 thế chấp, cụ thể là ½ giá trị nhà đất thửa số 130. Trong trường hợp Ngân hàng TMCP Đ2 không xử lý được tài sản đảm bảo, bà L1 phải chịu một phần trách nhiệm đối với thiệt hại của Ngân hàng, cụ thể là ½ giá trị nhà đất tại thửa số 130, tờ bản đồ PL 4, diện tích 47,6 m², địa chỉ thửa đất: phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L1.

+ Đối với Ngân hàng TMCP Đ2: Số tiền mà Ngân hàng TMCP Đ2 tự xác định thiệt hại là 994.351.881 đồng (tạm tính đến ngày 01/6/2020) chủ yếu là lãi quá hạn, phần lớn số tiền gốc đã được Công ty cổ phần K thanh toán, để phát sinh số tiền lãi lớn như vậy chủ yếu do sự chậm chễ trong cách xử lý nợ của Ngân hàng TMCP Đ2. Giờ đây Ngân hàng TMCP Đ2 quy hết trách nhiệm bồi thường cho Văn phòng C là không đúng.

+ Đối với Văn phòng C: Chỉ phải chịu trách nhiệm bồi thường một phần nhỏ thiệt hại khi Công ty cổ phần K làm thủ tục phá sản mà vẫn chưa trả được hết nợ. Tại văn bản đề nghị số 02/CV-VPCC ngày 25/01/2021 của Văn phòng C đề xuất trả cho Ngân hàng TMCP Đ2 số tiền 100.000.000 đồng nếu Ngân hàng TMCP Đ2 chấp nhận thì rút đơn khởi kiện và chấm dứt mọi ý kiến, khiếu nại đối với Văn phòng C. Trường hợp Ngân hàng TMCP Đ2 không chấp thuận thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Bà **Nguyễn Thị Tuyết L** có quan điểm: Ngày 29/4/2010 bà cho **Công ty cổ phần K** mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X773336 tại thửa đất số 130. Khi cho mượn bà đồ thì chồng và con bà không biết. Quá trình cho **Công ty cổ phần K** mượn sổ đỏ để thế chấp vay vốn Ngân hàng thì bà, cán bộ **Ngân hàng C** hướng dẫn bà ký các giấy tờ liên quan đến hồ sơ thế chấp, khi đó cán bộ chỉ bà ký chỗ nào thì ký, lúc ký xong bà không được đọc lại văn bản, bên **Văn phòng C**, **Ngân hàng TMCP Đ2** và **Công ty cổ phần K** thu các giấy tờ bà đã ký. Sau khi ký bà không nhận được văn bản giấy tờ gì, khi đó bà nghĩ mình là chủ hộ nên chỉ một mình ký là được. Do đó bà không biết ai là người đã ký thay chữ ký của chồng bà là ông **Đới Văn s** và con là **Đới Như N**. Bà và chồng con bà đều không biết việc định giá tài sản trong hợp đồng thế chấp bà chỉ ký các hồ sơ theo hướng dẫn của bên Ngân hàng ngày 27/4/2010. Các giấy tờ trên là đều do Ngân hàng chuẩn bị sẵn để bà ký.

- Bà **Nguyễn Thị Hồng V1** có quan điểm: Đồng ý với quan điểm của **Văn phòng C**, chỉ chấp nhận một phần nhỏ yêu cầu đòi bồi thường của Ngân hàng tương ứng với lỗi của **Văn phòng C**.

- **Công ty cổ phần K** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc và cũng không có quan điểm. Căn cứ các tài liệu Tòa thu thập từ cơ quan thi hành án dân sự phù hợp với đề nghị của **Ngân hàng TMCP Đ2** về số tiền gốc, lãi mà **Công ty cổ phần K** chưa thi hành theo bản án số 08/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã tuyên cũng như kết quả thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự Phủ lý đã cung cấp.

- Ông **Nguyễn Văn Đ** khai nhận: Ông là anh trai của bà **Nguyễn Thị Tuyết L1** trong gia đình có 4 anh chị em ruột; thửa đất số 130 của bà **L1** được bố mẹ cho, khi xây dựng nhà bà **L1** để lại một khoảng trống có kích thước 30cm mặt, chiều sâu khoảng hơn 10m diện tích khoảng 5m² đất ở. Năm 2021 hộ bà **L1** giao lại cho (**L2** là cháu) thửa đất liền kề với thửa đất của hộ bà **L1** sử dụng 5m² thửa đất này đã sang tên bán cho chủ khác nên ông không còn liên quan gì đến việc mua bán 5m² đất trên. Hồ sơ chuyển nhượng 5m² trên là do bà **L1** làm, ông không biết giá trị mua bán là bao nhiêu, ông xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam quyết định:

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các điều 92, 146, 147, 165, 166, 184, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 5 Điều 32 và các Điều 35, 36, 41, 59, 64 Luật công chứng 2006. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội. Căn cứ Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Đ2**.

Buộc Văn phòng công chứng phải bồi thường giải quyết hậu quả của phần giao dịch thế chấp bị tuyên vô hiệu (liên quan đến nhà và đất tại thửa 130) số tiền là 201.032.368đ được làm tròn thành 201.032.000đ (hai trăm linh một triệu không trăm ba mươi hai nghìn), kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án nếu chậm thanh toán thì bên có nghĩa vụ thi hành còn phải chịu lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Trong thời hạn luật định, ngày 06/5/2024 **Ngân hàng TMCP Đ2** có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ2** cho rằng lỗi dẫn đến vô hiệu nội dung giấy uỷ quyền và vô hiệu một phần nội dung hợp đồng thế chấp hoàn toàn thuộc về **Văn phòng C** nên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc **Văn phòng C** phải bồi thường thiệt hại tính đến ngày 26/4/2024 tổng số tiền yêu cầu **Văn phòng C** phải bồi thường là 1.005.161.840 đồng, trong đó nợ gốc là 8.940.624 đồng, lãi trong hạn là 19.479.168 đồng, lãi quá hạn là 976.742.048 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Hà Nam phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án. Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Đ2**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; án phí phúc thẩm: **Ngân hàng TMCP Đ2** phải chịu 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 tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát

biểu ý kiến của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, nhận định của Tòa án:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 06/5/2024 của Ngân hàng TMCP Đ2 trong thời hạn luật định, đảm bảo tính hợp lệ. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại của phần giao dịch thế chấp có công chứng bị vô hiệu đúng bằng số tiền gốc, lãi mà Ngân hàng TMCP Đ2 yêu cầu tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 26/4/2024) là 1.005.161.840 đồng. Các đương sự đều nhất trí và không có ý kiến gì do đó cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ2 cho rằng lỗi dẫn đến vô hiệu nội dung giấy uỷ quyền và vô hiệu một phần nội dung hợp đồng thế chấp hoàn toàn thuộc về Văn phòng C nên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự thì bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Bản án số 08/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã xác định rõ trách nhiệm dẫn đến giao dịch thế chấp có công chứng liên quan đến nhà đất tại thửa 130 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L1 bị vô hiệu có sự tham gia của các bên Văn phòng C, Ngân hàng TMCP Đ2, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, Công ty cổ phần K, ngoài ra còn xuất phát từ văn bản uỷ quyền có sự tham gia của bà L1 và Văn phòng công chứng bị vô hiệu toàn bộ. Xác định khi giao dịch thế chấp có công chứng vô hiệu. Văn phòng C là một trong các bên tham gia xác thực giấy uỷ quyền và Hợp đồng thế chấp, Văn phòng C cũng xác nhận có sơ suất (lỗi vô ý) nên tại văn bản uỷ quyền để xảy ra vụ việc ông S, chị N không có chữ ký trong văn bản này. Từ giấy uỷ quyền 396 do công chứng viên lập và ký chứng thực chưa thực hiện đầy đủ quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006 dẫn đến giao dịch thế chấp tài sản liên quan đến thửa 130 của hộ bà L1 bị vô hiệu do chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 36 Luật công chứng năm 2006. Như vậy, giữa hậu quả thiệt hại của Ngân hàng TMCP Đ2 và hành vi công chứng giấy uỷ quyền và phần Hợp đồng thế chấp tài sản là một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến giao dịch có công chứng bị vô hiệu. Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 32 và các Điều 35, 36, 41 và 59 Luật công chứng năm 2006, xác định trách nhiệm bồi thường của Văn phòng công chứng

đối với Ngân hàng TMCP Đ2 là có căn cứ. Tuy nhiên, khi tham gia xác thực giấy ủy quyền và một phần hợp đồng thế chấp tài sản liên quan đến nhà đất tại thửa 130 còn có các bên như Ngân hàng TMCP Đ2, Công ty cổ phần K và bà L1 nên Văn phòng C phải chịu một phần trách nhiệm bồi thường với thiệt hại xảy ra theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 được xác định theo mức độ lỗi đã thực hiện hành vi vi phạm.

Trong vụ án này, lỗi của Văn phòng C là chưa kiểm tra đối chiếu tài liệu của bà L1 khi xuất trình văn bản ủy quyền, không kiểm tra tính xác thực của chữ ký và điểm chỉ của ông S và chị N trong văn bản ủy quyền, chưa thực hiện việc thẩm định đối với các chủ thể tham gia giao dịch thế chấp của tài sản hộ gia đình đã ký xác thực trong lời chứng của công chứng viên và đóng dấu Văn phòng công chứng dẫn đến vô hiệu toàn bộ giấy ủy quyền và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa 130 của hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L1.

Ngoài ra, còn lỗi của bà Nguyễn Thị Tuyết L1 là biết rõ hộ gia đình có ông S, chị N và bà ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 130 nhưng lại tự định đoạt mang đi thế chấp cả đất và tài sản trên đất không thông báo cho các thành viên trong hộ gia đình biết là vi phạm quy định về quản lý sử dụng tài sản chung vợ chồng và hộ gia đình của Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai; đồng thời vi phạm Điều 12 Luật công chứng năm 2006 vì cung cấp thông tin sai sự thật khi lập giấy ủy quyền. Do vậy bà L1 có lỗi phần lớn trong giao dịch giấy ủy quyền bị vô hiệu và phần giao dịch tài sản thế chấp bị vô hiệu liên quan đến nhà và đất tại thửa 130.

Ngân hàng TMCP Đ2 và các chủ thể khác có tham gia hợp đồng thế chấp cũng biết rõ tài sản trên đất và quyền sử dụng đất mang tên hộ bà L1 nhưng ngay trong biên bản định giá tài sản thế chấp (ngày 27/4/2010) trước khi lập văn bản ủy quyền 02 ngày có ghi tên ông Đới Văn S và bà Nguyễn Thị Tuyết L1 trong mục bên thế chấp tài sản nhưng chỉ có mình bà L1 ký không có chữ ký của ông Đới Văn S; Ngân hàng TMCP Đ2 không thẩm định đủ chủ sử dụng tài sản hợp pháp của hộ gia đình mà vẫn nhận thế chấp tài sản bảo đảm là vi phạm pháp luật về thẩm định tài sản bảo đảm của Luật các tổ chức tín dụng và quyền, nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự. Như vậy lỗi dẫn đến phần Hợp đồng thế chấp vô hiệu (liên quan đến nhà, đất tại thửa 130) là lỗi từ nhiều chủ thể khác nhau tham gia, lập, giao kết văn bản ủy quyền và hợp đồng thế chấp tài sản.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện, thiệt hại, chủ thể có trách nhiệm bồi thường, lỗi của các bên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 59 Luật công chứng năm 2006 thì Văn phòng C phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương xứng lỗi đã vi phạm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của Văn phòng C là 20% tổng thiệt hại mà Ngân hàng TMCP Đ2 yêu cầu tại thời điểm xét xử sơ thẩm, tương ứng 20%

của số tiền 1.005.161.840 đồng là 201.032.368 đồng là phù hợp. Kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Đ2** cho rằng lỗi dẫn đến vô hiệu nội dung giấy uỷ quyền và vô hiệu một phần nội dung hợp đồng thế chấp hoàn toàn thuộc về **Văn phòng C** nên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Đ2**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: **Ngân hàng TMCP Đ2** phải chịu án phí phúc thẩm do đơn kháng cáo của bà không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của **Ngân hàng TMCP Đ2**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Các điều 92, 146, 147, 165, 166, 184, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 5 Điều 32 và các Điều 35, 36, 41, 59, 64 Luật công chứng 2006. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP Đ2**.

Buộc Văn phòng công chứng phải bồi thường giải quyết hậu quả của phần giao dịch thế chấp bị tuyên vô hiệu (liên quan đến nhà và đất tại thửa 130) số tiền là 201.032.368đ được làm tròn thành 201.032.000 (hai trăm linh một triệu không trăm ba mươi hai nghìn) đồng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án nếu chậm thanh toán thì bên có nghĩa vụ thi hành còn phải chịu lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Về chi phí định giá tài sản: **Ngân hàng TMCP Đ2** phải hoàn trả **Văn phòng C** số tiền 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: **Văn phòng C** phải nộp 10.051.618 đồng được làm tròn thành 10.052.000 (Mười triệu không trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

Ngân hàng TMCP Đ2 phải nộp 36.123.884 (ba mươi sáu triệu một trăm hai mươi ba nghìn tám trăm tám mươi bốn) đồng, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.850.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004565 ngày 10/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý. **Ngân hàng TMCP Đ2** phải nộp tiếp số tiền án phí là 15.273.884 đồng được làm tròn thành 15.274.000 (mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: **Ngân hàng TMCP Đ2** phải nộp số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

2. Các yêu cầu khác của các đương sự.

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 thoả 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa hình sự, Bộ phận HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Văn San