

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 55/2026/DS-PT
Ngày 18-3-2026
V/v: Tranh chấp về bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Biên

Bà Trần Thị Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2025/TLPT-DS ngày 07-11-2025 về “Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2026/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (P); địa chỉ trụ sở: Số B, N, phường C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân T - chức vụ: Giám đốc khối Quản lý và Tài trúc tài sản (Giấy ủy quyền số 10771/UQ-PVB ngày 10-6-2020);

Người được ủy quyền lại:

1. Bà Hồ Việt H - chức vụ: Phó Giám đốc khối Quản lý và T1 trúc tài sản (Giấy ủy quyền số 6681/UQ-PVB ngày 01-4-2024);

2. Ông Nguyễn Hoàng A; căn cước công dân số 001088051558 - Giám đốc KHDN - Phòng quản lý khách hàng doanh nghiệp M, khối quản lý và tái cấu trúc tài sản P (Giấy ủy quyền số 23224/UQ-PVB ngày 14-10-2024);

3. Ông Phạm Trường G; căn cước công dân số 033082013874 - Chuyên viên QLKH- Phòng quản lý khách hàng doanh nghiệp M, khối quản lý và tái cấu trúc tài sản P (Giấy ủy quyền số 23224/UQ-PVB ngày 14-10-2024);

4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981; căn cước công dân số 037181003459 - chuyên tưng - Phòng quản lý khách hàng doanh nghiệp M, khối quản lý và tái cấu trúc tài sản P (Giấy ủy quyền số 23224/UQ-PVB ngày 14-10-2024);

- *Bị đơn*: Phòng công chứng số 3 tỉnh N; địa chỉ trụ sở: Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thanh H1, sinh năm 1980; căn cước công dân số 036180021043; chức vụ: Trưởng phòng;

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

1. Ông Bùi Văn Đ, sinh ngày 03-4-1956; căn cước công dân số 036056004004; nguyên là công chứng viên của Phòng C tỉnh Nam Định (nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình); nơi thường trú: Số nhà B đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình; nơi cư trú: Số A đường N, phường T, tỉnh Ninh Bình;

2. Bà Lưu Thị T2, sinh năm 1957; chứng minh nhân dân số 162651775;

3. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1985; căn cước công dân số 036086003421;

4. Anh Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1990; chứng minh nhân dân số 163042974;

Cùng nơi cư trú: Tổ dân phố L, xã G, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ: Tổ dân phố L, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định);

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (P) là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt bà Nguyễn Thị B, bà Phan Thanh H1, ông Bùi Văn Đ. Vắng mặt ông Mai Xuân T, bà Hồ Việt H, ông Nguyễn Hoàng A, ông Phạm Trường G, bà Lưu Thị T2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Hữu H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ghi ngày 09-01-2025, bản tự khai ngày 09-4-2025, đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 (P) trình bày:

Ngày 22-5-2014, P- chi nhánh N3 và Công ty trách nhiệm hữu hạn L2; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố L, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định ký kết Hợp đồng cấp bảo lãnh số 055/2014/HĐBL/PVB-CNNĐ; số tiền bảo lãnh tối đa 2.000.000.000 đồng; mục đích: P đồng ý phát hành cam kết bảo lãnh cho Công

ty trách nhiệm hữu hạn L2 để mua theo hợp đồng phân phối thức ăn thủy sản số HĐPP/MBC/NĐ1- 01 ngày 02-01-2014, trị giá hợp đồng là 1.862.530.683 đồng giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 với Công ty trách nhiệm hữu hạn K. Thời hạn cấp bảo lãnh: 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Trong thời hạn này, bên được cấp bảo lãnh được quyền đề nghị bên bảo lãnh phát hành cam kết bảo lãnh phù hợp với các quy định. Trên cơ sở Hợp đồng cấp bảo lãnh, P đã phát hành bảo lãnh thanh toán cho bên nhận bảo lãnh là Công ty trách nhiệm hữu hạn K với các nội dung: Mục đích nhằm bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn K theo hợp đồng phân phối thức ăn thủy sản số HĐPP/MBC/NĐ1- 01 ngày 02-01-2014; thời hạn bảo lãnh: Từ ngày 23-5-2014 đến ngày 28-02-2015. Biện pháp bảo đảm khoản vay: Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 đã đảm bảo cho khoản được bảo lãnh bằng việc thế chấp tài sản của bên thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 406587 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ gia đình bà Lưu Thị T2; quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X 611679 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ gia đình bà Lưu Thị T2; quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 602313 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ gia đình ông Phạm Văn L1. Để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2, hộ bà Lưu Thị T2 đã ký với P hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HĐBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014, hộ ông Phạm Văn L1 đã ký với P hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba số 048/2014/HĐBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014. Các hợp đồng thế chấp trên được công chứng tại Phòng C tỉnh Nam Định và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Do Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn K nên P phải thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn K 1.862.530.683 đồng và Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 phải nhận khoản nợ bắt buộc với P. Sau đó Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 đã không trả được nợ cho P. Năm 2016 P đã khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 đến Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định để buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 phải trả nợ cho P theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định đã xét xử tại bản án số 19/2021/KDTM-ST ngày 29-9-2021. Sau khi xét xử sơ thẩm, P đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại bản án số 04/2022/KDTM-ST ngày 09-6-2022, Tòa án nhân

dân tỉnh Nam Định đã tuyên: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 phải có trách nhiệm thanh toán cho P số tiền tính đến hết ngày 09-6-2022 tổng số tiền là 4.528.099.231 đồng, trong đó dư nợ gốc là 1.862.530.683 đồng, lãi trong hạn là 1.777.296.623 đồng, lãi phạt trên gốc nợ quá hạn là 888.271.925 đồng và tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Về xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là tài sản thế chấp của hộ gia đình ông Phạm Văn L1. Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán tiền nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 047/2014/HĐBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P với hộ gia đình bà Lưu Thị T2 vô hiệu do chữ viết và chữ ký trong hợp đồng thế chấp không phải chữ viết và chữ ký của anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Hữu H2 trong hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh. Buộc P trả lại cho hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh G1 chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 406587 số X 611679 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, P đã trả lại cho hộ gia đình bà Lưu Thị T2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 không trả được nợ cho P và do Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 047/2014/HĐBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P với hộ gia đình bà Lưu Thị T2 bị Tòa án tuyên vô hiệu nên P không thể yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp của hộ gia đình bà Lưu Thị T2 để thu hồi nợ, gây thiệt hại cho P. Lý do hợp đồng thế chấp trên bị tuyên vô hiệu do Công chứng viên Bùi Văn Đ của Phòng C tỉnh Nam Định đã vi phạm quy định của Luật công chứng năm 2006 gây thiệt hại P. Căn cứ khoản 5 Điều 32 Luật Công chứng năm 2006; Điều 1 của Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 047/2014/HĐBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014; hợp đồng cấp bảo lãnh số 055/2014/HĐBL/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014: Buộc Phòng C tỉnh Nam Định phải bồi thường thiệt hại tính đến 15-11-2024 là 5.533.050.942 đồng. Trường hợp Phòng C tỉnh Nam Định không thực hiện bồi thường thiệt hại thì P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh điều kiện thi hành án để thu hồi nợ.

Tại đơn rút, sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17-6-2025, P yêu cầu Phòng C tỉnh Nam Định phải trả cho P bồi thường thiệt hại cho P toàn bộ số tiền tính đến ngày 22-5-2025 là 2.463.070.068 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 0 đồng, lãi quá hạn là 2.463.070.068 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện P trình bày: Tại buổi công chứng hợp đồng thế chấp giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 thì chỉ có bà Lưu Thị T2, đại diện Ngân hàng và Công chứng viên, không có mặt anh Nguyễn Hữu N1 và anh Nguyễn Hữu H2. Nhưng vì tin tưởng Phòng công chứng làm đúng quy định nên Ngân hàng đã ký vào hợp đồng thế chấp trước và Công chứng viên sẽ lấy chữ ký của anh N1 và anh H2 ký sau. Sau đó Công chứng viên chuyển cho Ngân hàng hợp

đồng thể chấp thì có đầy đủ chữ ký của anh N1 và anh H2. Đại diện P yêu cầu Tòa án xác định việc Tòa án tuyên hợp đồng thể chấp giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 vô hiệu là hoàn toàn do lỗi của Phòng C tỉnh Nam Định vì nếu Phòng C tỉnh Nam Định kiểm tra đúng người trong căn cước công dân và chứng minh nhân dân thì chắc chắn hợp đồng thể chấp sẽ không bị Tòa án tuyên vô hiệu. Yêu cầu Phòng C tỉnh Ninh Bình bồi thường thiệt hại cho P số tiền tính đến ngày 29-9-2025 là 2.463.070.068 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 0 đồng, lãi quá hạn là 2.463.070.068 đồng.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, Đại diện theo pháp luật của Phòng C tỉnh Ninh Bình trình bày:

Theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 01-7-2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh N thì Phòng C thuộc Sở tư pháp tỉnh Nam Định được đổi thành Phòng C tỉnh Ninh Bình chuyển về Sở tư pháp tỉnh Ninh Bình quản lý. Ông Bùi Văn Đ được bổ nhiệm công chứng viên vào năm 1994 và làm việc tại Phòng C tỉnh Nam Định. Đến năm 2016 thì ông Bùi Văn Đ nghỉ chế độ. Theo hồ sơ lưu tại Phòng công chứng thì vào ngày 22-5-2014, Phòng C tỉnh Nam Định (nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình) có công chứng Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3: Hợp đồng số 047/2014/HSSBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh . Hợp đồng thể chấp này do Công chứng viên Bùi Văn Đ công chứng. Theo hồ sơ công chứng hiện lưu trữ tại Phòng công chứng số C tỉnh Ninh Bình thì hợp đồng thể chấp có đầy đủ chữ ký của bên thể chấp là bà Lưu Thị T2, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Hữu H2 và đại diện ngân hàng, có đầy đủ tài liệu cần thiết cho việc công chứng. Phòng C tỉnh Ninh Bình không có ý kiến gì đối với quyết định của Bản án số 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Bản án đã nhận định hợp đồng thể chấp trên vi phạm điều cấm của pháp luật, lý do kết luận giám định chữ ký và chữ viết Nguyễn Văn N và Nguyễn Hữu H2 không phải do anh N và anh H2 viết và ký. Do đó bản án đã tuyên Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 vô hiệu và tuyên Ngân hàng phải trả cho hộ gia đình bà Lưu Thị T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc công chứng viên Bùi Văn Đ đã không tuân thủ nguyên tắc hành nghề công chứng, nay ngân hàng yêu cầu Phòng công chứng số C tỉnh Ninh Bình phải bồi thường thiệt hại do không thu hồi được số nợ còn lại, Phòng C tỉnh Ninh Bình có quan điểm như sau: Lý do bản án số 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định tuyên Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 vô hiệu là do kết luận giám định có hai chữ ký không phải là hai thành viên trong hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh . Trong hợp

đồng thể chấp có hai bên: Bên thế chấp và bên Ngân hàng. Bên thế chấp là hộ bà T2 có 03 người, trong đó bà Lưu Thị T2 đã ký vào hợp đồng thế chấp. Vì vậy hộ bà T2 cũng có lỗi. Theo quy định tại Điều 35 Luật Công chứng năm 2006 thì Ngân hàng là bên yêu cầu công chứng phải có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ yêu cầu công chứng trong đó bao gồm bản sao giấy tờ tùy thân. Trong trường hợp này, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba là hộ gia đình bà Lưu Thị T2, ngân hàng phải có nghĩa vụ xác minh đầy đủ, cụ thể tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lưu Thị T2 và các thành viên trong hộ gia đình bà T2. Việc có hai chữ viết, chữ ký không phải là chữ viết, chữ ký của hai thành viên trong hộ gia đình bà Lưu Thị T2 thì ngân hàng cũng có lỗi trong giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị Tòa án căn cứ vào lỗi của các bên để xác định mức bồi thường theo quy định của pháp luật. Nay P khởi kiện yêu cầu Phòng C tỉnh Ninh Bình phải bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật của Công chứng viên trong việc công chứng hợp đồng thế chấp trên với số tiền yêu cầu là 2.463.070.068 (hai tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu không trăm bảy mươi nghìn không trăm sáu mươi tám) đồng tính đến ngày 29-9-2025, Phòng C tỉnh Ninh Bình không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện. Về mức tiền yêu cầu bồi thường, Phòng công chứng không nhất trí. Đề nghị Tòa án xác định lỗi của bà Lưu Thị T2, lỗi của Ngân hàng và lỗi của Phòng công chứng để quyết định mức bồi thường theo quy định của pháp luật.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Đ trình bày: Ông được bổ nhiệm Công chứng viên vào năm 1994 và làm việc tại Phòng C tỉnh Nam Định cho đến năm 2016 ông được nghỉ chế độ. Theo hồ sơ lưu tại Phòng công chứng thì ngày 22-5-2014 ông trực tiếp công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh . Theo quy định của pháp luật, trình tự thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba để đảm bảo cho một hợp đồng tín dụng của ngân hàng được thực hiện như sau: Ngân hàng nộp bộ hồ sơ công chứng cho Công chứng viên trong đó có: Tài liệu của bên thế chấp gồm: Biên bản định giá tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản trong đó Ngân hàng đã ký và đóng dấu vào bên nhận thế chấp; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ pháp lý của bên thế chấp gồm; chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân, sổ hộ khẩu. Sau đó cán bộ tín dụng của ngân hàng (là người yêu cầu công chứng) đem hồ sơ nộp cho công chứng viên. Sau khi nhận hồ sơ công chứng thì tùy theo từng trường hợp, có trường hợp người thế chấp ở xa thì Ngân hàng cho họ ký trước vào hồ sơ thế chấp, có trường hợp Ngân hàng cùng người bên thế chấp đến ký tại phòng công chứng. Công chứng viên sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng, nếu thấy đầy đủ thủ tục và đúng người thì tiến hành công chứng. Theo hồ sơ công chứng hiện lưu trữ tại Phòng công chứng số C tỉnh Ninh Bình thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình

bà Lưu Thị T2 có đầy đủ chữ ký của bên thế chấp là bà Lưu Thị T2, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Hữu H2 và đại diện ngân hàng, có đầy đủ tài liệu cần thiết cho việc công chứng. Theo kết luận giám định thì chữ ký, chữ viết của bên thế chấp là anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Hữu H2 không phải do anh N và anh H2 ký và viết. Ông nhận thấy ông là Công chứng viên phải có nghĩa vụ kiểm tra, đối chiếu đúng người có tài sản thế chấp và đúng người có tên trong chứng minh nhân dân và ký trước mặt Công chứng viên thì Công chứng viên mới tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp. Vì ông tin tưởng và tạo điều kiện cho Ngân hàng nên đã thực hiện sai nguyên tắc hành nghề công chứng. Ông không có ý kiến gì đối với quyết định của Bản án số 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định. Nay P khởi kiện, yêu cầu Phòng C tỉnh Ninh Bình phải bồi thường thiệt hại do không thu hồi được số nợ còn lại của hợp đồng bảo lãnh giữa P và Công ty trách nhiệm hữu hạn L2, quan điểm của ông như sau: Trong hợp đồng thế chấp có hai bên là bên thế chấp và bên Ngân hàng. Bên thế chấp là hộ bà T2 có 03 người, trong đó bà Lưu Thị T2 đã ký vào hợp đồng thế chấp. Vì vậy hộ bà T2 cũng có lỗi. Ngân hàng là bên yêu cầu công chứng phải có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ yêu cầu công chứng trong đó bao gồm bản sao giấy tờ tùy thân. Trong trường hợp này, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba là hộ gia đình bà Lưu Thị T2, Ngân hàng phải có nghĩa vụ xác minh đầy đủ, cụ thể tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lưu Thị T2 và các thành viên trong gia đình hộ gia đình bà T2. Việc Ngân hàng cung cấp hồ sơ có hai chữ viết, chữ ký không phải là chữ viết, chữ ký của hai thành viên trong hộ gia đình bà Lưu Thị T2 thì Ngân hàng cũng có lỗi trong giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị Tòa án căn cứ vào lỗi của các bên để xác định mức bồi thường theo quy định của pháp luật. Nay P khởi kiện yêu cầu Phòng C tỉnh Ninh Bình phải bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật của Công chứng viên trong việc công chứng hợp đồng thế chấp trên với số tiền yêu cầu là 2.463.070.068 (hai tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu không trăm bảy mươi nghìn không trăm sáu mươi tám) đồng, ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện. Về mức tiền yêu cầu bồi thường, ông không nhất trí. Ông đề nghị Tòa án xác định lỗi của hộ bà Lưu Thị T2, lỗi của Ngân hàng và lỗi của Phòng công chứng để quyết định mức bồi thường của Phòng C tỉnh Ninh Bình theo quy định của pháp luật.

* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị T2, anh Nguyễn Hữu H2, anh Nguyễn Văn N nhưng bà T2, anh H2, anh N vắng mặt.

* Tại biên bản giao, nhận tài sản thi hành án ngày 14-7-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định, P đã trả lại bà Lưu Thị T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 406587 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Lưu Thị T2 ngày 17-6-2003 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 61167 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Lưu Thị T2 ngày 20-5-2003.

* Tại Công văn số 266/CCTHADS ngày 22-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định cung cấp: Căn cứ bản án số 19/2021/KDTM-ST ngày 29-9-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định, bản án số 04/2022/KDTM-ST ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, quyết định thi hành án số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16-11-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định: Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã tổ chức thi hành án đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn L2; địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định. Khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn Lan T3 phải thi hành: Có trách nhiệm thanh toán cho P số tiền tính đến hết ngày 09-6-2022 tổng cộng là 4.528.099.231 đồng, trong đó: Dư nợ gốc là 1.862.530.683 đồng, lãi trong hạn 1.777.296.623 đồng, lãi phạt trên nợ gốc quá hạn là 888.271.925 đồng. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 14, diện tích 100m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố C, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định của hộ gia đình ông Phạm Văn L1. Kết quả thi hành án: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã xử lý xong tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án. Giá trúng đấu giá là 3.543.213.000 đồng. Sau khi trừ chi phí kê biên, xử lý tài sản thế chấp thì số tiền còn lại thanh toán cho P theo Quyết định thi hành án số 26/QĐ-CCTHADS ngày 16-11-2022 của Chi cục thi hành án , huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định là 3.289.928.675 đồng.

* Tại biên bản xác minh, thu thập chứng cứ ngày 17-4-2025, Ủy ban nhân dân thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định cung cấp: Ngày 10-11-2024 hộ gia đình bà Lưu Thị T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 147, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 406587 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ gia đình bà Lưu Thị T2; quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định cho người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn G2 và chị Hà Thị Hồng N2; nơi cư trú: Tổ dân phố Q, thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định. Tại biên bản xác minh, thu thập chứng cứ ngày 20-6-2025, Ủy ban nhân dân thị trấn Q, huyện G, tỉnh Nam Định cung cấp: Sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, anh Nguyễn Văn G2 và chị Hà Thị Hồng N2 đã phá dỡ toàn bộ công trình trên đất. Hiện tại trên hai thửa đất trên không còn công trình trên đất.

* Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08-7-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình thể hiện: Diện tích thửa số 147, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định mang tên anh Nguyễn Văn G2 và chị Hà Thị Hồng N2. Hiện tại các công trình trên hai thửa đất đã bị phá dỡ toàn bộ, chỉ còn đất trống.

* Tại biên bản định giá ngày 25-8-2025, Hội đồng định giá kết luận: Trị giá quyền sử dụng đất thửa đất số 147, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định có tổng trị giá 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình. Căn cứ Điều 618 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 8, khoản 5 Điều 275, Điều 357, Điều 468, Điều 584, Điều 589, Điều 597 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 22, khoản 5 Điều 32, Điều 41 của Luật Công chứng năm 2006; Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1.

Buộc Phòng C tỉnh Ninh Bình có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 là 821.023.000 (tám trăm hai mươi một triệu không trăm hai mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án.

* Ngày 06-10-2025, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Ninh Bình xét xử ngày 29 tháng 9 năm 2025. Lý do của việc kháng cáo: Trong quá trình ký kết Hợp đồng thế chấp số 047/2014/HĐBĐ - TC - BĐS/PVB - CNND ngày 22 tháng 05 năm 2014 tại văn phòng của Phòng C tỉnh Nam Định, Công chứng viên Bùi Văn Đ đã vi phạm quy định của Luật công chứng năm 2006 dẫn việc P không thể thu hồi khoản nợ của Công ty L2 tương đương với số tiền tính đến ngày 29 tháng 09 năm 2025 là 2.463.070.068 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Đưa vụ án ra xét xử theo trình tự phúc thẩm, xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Khu vực 7 - Ninh Bình liên quan đến hành vi vi phạm Luật Công chứng của Phòng C tỉnh Nam Định - nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của P.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi

kiện, giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1. Bà Phan Thanh H1 là người đại diện theo pháp luật của Phòng C tỉnh Ninh Bình, ông Bùi Văn Đ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1, bà H1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 thì có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của P: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc Phòng C tỉnh Ninh Bình có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 là 821.023.000 (tám trăm hai mươi một triệu không trăm hai mươi ba nghìn) đồng. Trường hợp Phòng C tỉnh Ninh Bình chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 giữ nguyên án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo 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: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B, bà Hồ Việt H, ông Nguyễn Hoàng A, ông Phạm Trường G tham gia tố tụng giải quyết vụ án, bà Lưu Thị T2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Hữu H2 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nhưng họ không có kháng cáo. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về quan hệ tranh chấp giải quyết trong vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 yêu cầu Phòng C tỉnh Nam Định (nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình) bồi thường thiệt hại do công chứng viên của phòng công chứng vi phạm nguyên

tắc công chứng dẫn đến việc Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 là hộ gia đình bà Lưu Thị T2 vô hiệu. Do không thu hồi được số nợ còn lại của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2. Nay P yêu cầu Tòa án buộc Phòng C tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm bồi thường cho P tính đến 29-9-2025 tổng số tiền là 2.463.070.068 đồng. Căn cứ khoản 6 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp giải quyết trong vụ án là “tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn là Phòng C tỉnh Nam Định (nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình) có trụ sở tại số C đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C, đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27-6-2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[5] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đưa vụ án ra xét xử theo trình tự phúc thẩm, xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Khu vực 7 - Ninh Bình liên quan đến hành vi vi phạm Luật Công chứng của Phòng C tỉnh Nam Định - nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của P thấy rằng: Căn cứ vào kết quả thi hành bản án số 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BDS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 vô hiệu. Tại biên bản giao, nhận tài sản thi hành án ngày 14-7-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định, P đã trả lại bà Lưu Thị T2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 406587 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ bà Lưu Thị T2 ngày 17-6-2003 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 611679 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Nam Định cấp cho hộ bà Lưu Thị T2 ngày 20-5-2003. Căn cứ Quyết định thi hành án số 16/QĐ-CCTHADS ngày 24-6-2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã xử lý xong tài sản thế chấp của hộ gia đình ông Phạm Văn L1 để đảm bảo thi hành án. Giá trúng đấu giá là 3.543.213.000 đồng. Sau khi trừ chi phí kê biên, xử lý tài sản thế chấp thì số tiền còn lại thanh toán cho P là 3.289.928.675 đồng. Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh số 055/2014/HĐBL/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P - Chi nhánh N3 và Công ty trách nhiệm hữu hạn L2, do Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn K nên P phải thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn K 1.862.530.683

đồng và Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 phải nhận khoản nợ bắt buộc với P. Tính đến ngày 29-9-2025, Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 còn nợ P tổng số tiền là 2.463.070.068 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 0 đồng, lãi quá hạn là 2.463.070.068 đồng.

[6] Xét hành vi trái pháp luật của Công chứng viên trong việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị Trinh . Căn cứ vào bản án số 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Nam Định và sự thừa nhận của Công chứng viên thì lý do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 bị tuyên vô hiệu là do Công chứng viên đã vi phạm nguyên tắc công chứng, không tuân thủ nguyên tắc hành nghề công chứng khi công chứng hợp đồng thế chấp, vi phạm quy định tại Điều 3, Điều 22 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2006.

[7] Về thiệt hại của P do hành vi trái pháp luật của công chứng viên gây ra. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba số 048/2014/HĐBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình ông Phạm Văn L1 để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 trong việc thực hiện Hợp đồng cấp bảo lãnh số 055/2014/HĐBL/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P - Chi nhánh N3 và Công ty trách nhiệm hữu hạn L2. Sau khi bản án 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Nam Định có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào đơn yêu cầu thi hành án của P, Chi cục Thi hành án huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã ra quyết định thi hành án và bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình ông Phạm Văn L1 và P đã thu được số tiền 3.289.928.675 đồng. Tính đến hết ngày 29-9-2025 Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 còn nợ P tổng số tiền 2.463.070.068 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 0 đồng, lãi quá hạn là 2.463.070.068 đồng. Như vậy, đến thời điểm hiện tại Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 vẫn chưa trả hết nợ cho P và P đã bị thiệt hại vì không thu hồi được nợ do không xử lý được tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba là hộ gia đình bà Lưu Thị T2 do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 bị Tòa án tuyên vô hiệu.

[8] Xét về mối quan hệ nhân quả giữa hành vi trái pháp luật của công chứng viên và thiệt hại của P. Do hành vi của Công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp trái quy định của Luật Công chứng năm 2006 nên dẫn đến việc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba

số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 bị Tòa án tuyên vô hiệu. P đã phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lưu Thị T2 và không xử lý được tài sản thế chấp để thu hồi số nợ còn lại của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2. Tính đến 29-9-2025 Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 còn nợ P tổng số tiền là 2.463.070.068 đồng. Kết quả định giá: Trị giá quyền sử dụng đất thửa đất số 147, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xã G, huyện G, tỉnh Nam Định của hộ gia đình bà Lưu Thị T2 có tổng trị giá 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng. Như vậy trị giá tài sản thế chấp của hộ gia đình bà Lưu Thị T2 để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 lớn hơn số nợ còn lại của Công ty trách nhiệm hữu hạn L2 với P. Nếu hợp đồng thế chấp trên không bị Tòa án tuyên vô hiệu thì P sẽ xử lý tài sản thế chấp và thu hồi được toàn bộ số nợ. Như vậy xác định giữa hành vi trái pháp luật của công chứng viên và thiệt hại của P có mối quan hệ nhân quả.

[9] Xác định lỗi của các bên trong việc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 bị Tòa án tuyên vô hiệu. Căn cứ vào bản án số 04/2022/KDTM-PT ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, xác định P là bên yêu cầu công chứng đã cung cấp cho Công chứng viên bộ hồ sơ công chứng Ngân hàng là bên yêu cầu công chứng phải có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ yêu cầu công chứng trong đó bao gồm bản sao giấy tờ tùy thân của hộ gia đình bà Lưu Thị T2, Ngân hàng phải có nghĩa vụ xác minh đầy đủ, cụ thể tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lưu Thị T2 và các thành viên trong gia đình hộ gia đình bà T2. Việc Ngân hàng cung cấp hồ sơ có hai chữ viết, chữ ký không phải là chữ viết, chữ ký của hai thành viên trong hộ gia đình bà Lưu Thị T2 thì Ngân hàng cũng có lỗi trong việc cung cấp hồ sơ thế chấp để công chứng không đầy đủ thành viên của bên thế chấp. Bên thế chấp là hộ bà T2 có 03 người, trong đó bà Lưu Thị T2 đã ký vào hợp đồng thế chấp còn hai người trong hộ bà T2 là anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Hữu H2 không viết và không ký. Vì vậy, bà T2 cũng có lỗi trong giao dịch dân sự vô hiệu. Công chứng viên đã tin tưởng hai bên, không kiểm tra đúng, đầy đủ thành phần của bên thế chấp nhưng đã ký công chứng hợp đồng thế chấp, vi phạm nguyên tắc công chứng, không tuân thủ nguyên tắc hành nghề công chứng khi công chứng hợp đồng thế chấp đã vi phạm Điều 22 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2006. Từ sự phân tích trên, xác định lỗi của P, bà Lưu Thị T2, Công chứng viên trong việc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 047/2014/HSSBĐ-TC-BĐS/PVB-CNNĐ ngày 22-5-2014 giữa P và hộ gia đình bà Lưu Thị T2 bị Tòa án tuyên vô hiệu là như nhau, lỗi của mỗi bên được xác định là 1/3 tổng số thiệt hại.

[10] Trách nhiệm bồi thường của Phòng C tỉnh Nam Định (nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình): Do Công chứng viên của Phòng C tỉnh Nam Định

(nay là Phòng C tỉnh Ninh Bình) có hành vi vi phạm nguyên tắc công chứng theo quy định của pháp luật, căn cứ khoản 5 Điều 32 Luật công chứng 2006; Điều 618 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 597 Bộ luật Dân sự năm 2015: Phòng C tỉnh Ninh Bình có nghĩa vụ bồi thường cho P thiệt hại do Công chứng viên của Phòng công chứng gây ra trong việc công chứng sai quy định của pháp luật và gây thiệt hại cho P với số tiền tương ứng với lỗi của Công chứng viên. Như đã phân tích ở phần trên xác định nghĩa vụ bồi thường của Phòng C đối P tương ứng với lỗi do Công chứng viên của Phòng C tỉnh Ninh Bình gây ra là: $2.463.070.068 \text{ đồng} : 3 = 821.023.356 \text{ đồng}$ (làm tròn số là 821.023.000 đồng). Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền lại của P yêu cầu Phòng C tỉnh Ninh Bình phải có nghĩa vụ bồi thường cho P 2.463.070.068 đồng là không có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của P: Buộc Phòng công chứng số C tỉnh Ninh Bình có nghĩa vụ bồi thường cho P số tiền 821.023.000 (tám trăm hai mươi một triệu không trăm hai mươi ba nghìn) đồng là phù hợp pháp luật.

[11] Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trường hợp Phòng C tỉnh Ninh Bình chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản trong vụ án là 10.500.000 (mười triệu năm trăm nghìn) đồng. Do P được chấp nhận một phần yêu cầu nên P và Phòng công chứng số C tỉnh Ninh Bình mỗi bên phải chịu 1/2 tổng số tiền chi phí tố tụng, theo đó mỗi bên phải chịu: $10.500.000 \text{ đồng} : 2 = 5.250.000$ (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). P đã nộp đầy đủ số tiền chi phí tố tụng, vì vậy buộc Phòng C tỉnh Ninh Bình phải thanh toán cho P chi phí tố tụng là 5.250.000 (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) là phù hợp.

[13]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do P được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu được chấp nhận và phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là $2.463.070.068 \text{ đồng} - 821.023.000 \text{ đồng} = 1.642.046.712 \text{ đồng}$ (làm tròn số là 1.642.047.000 đồng). Án phí được tính như sau: $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (1.642.047.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 61.261.410 \text{ đồng}$ (làm tròn số là 61.261.000 đồng). Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại là 821.023.000 đồng nên Phòng C tỉnh Ninh Bình phải nộp án phí là: $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (821.023.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 36.630.690 \text{ đồng}$ (làm tròn số là 36.631.000 đồng).

[14] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại

phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị B là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1. Lý do kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 là không có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 không được chấp nhận nên cần buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001815 ngày 16-10-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình sẽ được đối trừ vào số tiền án phí phúc thẩm Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 phải nộp.

[16] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ Điều 618 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 8, khoản 5 Điều 275, Điều 357, Điều 468, Điều 584, Điều 589, Điều 597 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 22, khoản 5 Điều 32, Điều 41 của Luật Công chứng năm 2006; khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Giữ nguyên Quyết định bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 phải nộp số tiền 300.000đ, nhưng được đối trừ vào số tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ theo Biên lai số 0001815 ngày 16-10-2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 nguyên đơn, người phải thi hành án dân sự bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Bùi Văn Biền Trần Thị S

Lại Văn T4

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 7 - Ninh Bình;
- VKSND khu vực 7 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 7 - Ninh Bình;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lại Văn Tùng