TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2023/DS-PT
Ngày: 14/3/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, đòi tài sản, hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà
Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Ông Lê Đức Phương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 423/2022/TLPT-DS ngày 26/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, đòi tài sản, hợp đồng tín dụng ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2023/QĐ-PT ngày 14/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Bùi Thị Minh Hòa, sinh năm 1973; *Có mặt*

Địa chỉ: Số 12, nhà C, Tập thể Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, phố Lê Gia Đỉnh, phường Đồng Nhân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thùy Linh, sinh năm 1980; *Có mặt*

Địa chỉ: Số 5 phố Hàn Thuyên, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn Cát, sinh năm 1977; *Có mặt*

Địa chỉ: 30-K3, Tập thể Bách Khoa, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

2. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam

Trụ sở: Số 22, phố Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Lâm - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân Thuần - Giám đốc Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản PvcomBank, theo Giấy ủy quyền số 10771/UQ-PVB ngày 10/6/2020. Uỷ quyền lại cho: Bà Hồ Việt Hà - Phó Giám đốc Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản PvcomBank, theo Giấy ủy quyền số

3208/UQ-PVB ngày 05/02/2021. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Xuân Trung - Phó Giám đốc Quản lý khách hàng cá nhân khu vực Miền Bắc; ông Trần Văn Toản - Chuyên viên tố tụng; ông Nguyễn Ngọc Hùng - Chuyên gia hỗ trợ nghiệp vụ, theo Giấy ủy quyền số 19892/UQ-PVB ngày 28/10/2021. *(Có mặt ông Toản; vắng mặt ông Trung, ông Hùng)*

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng

Trụ sở: Số 148, phố Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu Hồng Trưởng Văn phòng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh Đức, sinh năm 1985. Nơi thường trú: Số 20, ngách 102/1, phố Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Ông Lê Khắc Tuấn, sinh năm 1987. Nơi thường trú: Số 106a, phố Đại La, phường Trương Định, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số 69/UQ ngày 20/6/2022; *Vắng mặt*

Do có kháng cáo của bà Bùi Thị Minh Hòa là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn chị Bùi Thị Minh Hòa trình bày:

Khoảng tháng 8/2018, qua giới thiệu của anh Nguyễn Ngọc Kỳ là cán bộ Phòng Quản lý đô thị quận Hai Bà Trưng, anh Trần Văn Cát đề nghị vay khoảng 300.000.000 đồng của chị trong thời gian 06 tháng để kinh doanh sơn tại nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu. Khoảng tháng 10/2018, chị đã cho anh Cát vay 100.000.000 đồng, giao nhận tiền mặt tại nhà mẹ nuôi của chị ở số 504, phố Trần Khát Chân, có sự chứng kiến của anh Kỳ, không làm văn bản hợp đồng, lãi suất thỏa thuận 1.700 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày, thời hạn vay 01 tháng. Anh Cát đã trả được tiền lãi 01 tháng là 5.100.000 đồng. Hết thời hạn vay, anh Cát không trả được nợ và hỏi vay thêm tiền. Chị yêu cầu phải có tài sản bảo đảm thì mới cho vay tiếp. Anh Cát nói nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu của vợ anh Cát là chị Nguyễn Thùy Linh, đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam, hiện do anh Cát sử dụng để kinh doanh sơn. Anh Cát đưa bản gốc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/ 2018/HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018, Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/PVB-HB ngày 27/7/2018 cho chị và nói nếu anh Cát không trả được nợ, sẽ bán nhà cho chị bằng hợp đồng ủy quyền để chị làm việc với Ngân hàng. Anh Cát còn nói sẽ trao đổi lại với chị Linh về việc làm hợp đồng ủy quyền, nên chị không trao đổi trực tiếp gì với chị Linh.

Đầu tháng 12/2018, chị mang Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản đến Văn phòng công chứng Vượng Phát ở số 9, phố Dã Tượng, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội để yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Sau khi xem xét, Văn phòng công chứng làm dự thảo hợp đồng ủy quyền để các bên xem xét trước khi ký chính thức. Ngày 10/12/2018, chị đến Văn phòng công chứng Vượng Phát, thấy có anh Kỳ, anh Cát đang chờ, nhân viên Văn phòng công chứng nói chị Linh đã ký hợp đồng ủy quyền và về rồi. Sau khi chị ký tên vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018, chị giao cho anh Cát 200.000.000 đồng có chứng kiến của anh Kỳ và yêu cầu anh Cát viết Hợp đồng thuê nhà số 17, ngõ 50,

phố Tạ Quang Bửu với thời hạn 6 tháng, với giá 6.000.000 đồng/tháng, nhưng anh Cát không ghi giá thuê nhà vào hợp đồng. Anh Cát đã viết vào mặt sau của Hợp đồng thuê nhà ngày 10/12/2018 nội dung nhận của chị 300.000.000 đồng, là bao gồm 100.000.000 đồng đã cho vay trước đó. Số tiền 300.000.000 đồng không phải là tiền cho vay nữa, mà là một phần tiền chị phải trả cho chị Linh, anh Cát để mua nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu theo hợp đồng ủy quyền. Anh Cát nói nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu trị giá hơn 2.400.000.000 đồng, nhưng anh Cát không bán, chỉ muốn ủy quyền cho chị để có tiền kinh doanh sơn, trong thời hạn từ 3 đến 6 tháng sẽ trả được tiền cho chị để lấy lại nhà cho chị Linh. Sau đó anh Cát không trả được 300.000.000 đồng, nên yêu cầu chị đưa 250.000.000 đồng để bàn giao nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu. Ngày 25/4/2019, chị đã giao cho anh Cát 250.000.000 đồng tại nhà số 504, phố Trần Khát Chân, có anh Kỳ chứng kiến, anh Cát đã ký nhận tiền tại mặt sau của Hợp đồng thuê nhà ngày 10/12/2018, đồng thời viết giấy bàn giao nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu từ ngày 25/4/2019 cho chị. Sau đó 3 tháng, anh Cát đề nghị chị cùng bán nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu để có tiền trả cho chị 550.000.000 đồng, chị đồng ý, nhưng anh Cát không tìm người mua nhà và chị không liên lạc được với anh Cát.

Đầu năm 2019 giãn cách dịch covid-19, chị bị u tuyến giáp phải điều trị tại bệnh viện Thanh Nhàn, nếu trả nợ trước hạn bị phạt lãi, chị chưa chuẩn bị đủ tiền nên chưa đến Ngân hàng để thực hiện hợp đồng ủy quyền. Tháng 6/2020, chị đến Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Hàng Bông tất toán khoản nợ của chị Linh theo hợp đồng ủy quyền. Cán bộ nên dụng nói đã chuyển khoản nợ sang trung tâm xử lý nợ. Khi chị đến trung tâm xử lý nợ, thì biết chị Linh, anh Cát đã vi phạm hợp đồng ủy quyền, chị Linh tự ý hủy hợp đồng ủy quyền, không có công chứng làm chứng và gửi thông báo chấm dứt ủy quyền cho Văn phòng công chứng, Uỷ ban nhân dân phường Bách Khoa, nhà riêng của chị ở số 83, phố Lê Duẩn. Chị đã trao đổi với chị Linh, có anh Kỳ chứng kiến, chị Linh yêu cầu chị phải đưa 300.000.000 đồng nữa mới rút thông báo chấm dứt ủy quyền. Chị đề nghị chị Linh rút đơn để cả hai cùng bán nhà, chị lấy lại 550.000.000 đồng, số tiền còn thừa trả cho chị Linh. Khoản nợ Ngân hàng khi đó là 1.450.000.000 đồng, cộng 550.000.000 đồng là 2.000.000.000 đồng, nếu bán nhà được hơn 2.000.000.000 đồng, chị Linh được phần hơn, chị chỉ thu tiền gốc. Chị phải đi bệnh viện, không có 300.000.000 đồng đưa cho chị Linh, chỉ có thể đưa chị Linh 100.000.000 đồng để rút đơn, nhưng chị Linh không đồng ý và nói phải đến Tòa án giải quyết. Sau đó, có người nhiều lần đổ keo con voi vào ổ khóa, chị phải thuê thợ phá khóa, thay khóa mới và lắp đặt camera. Tháng 8/2020, xem camera phát hiện anh Cát là ngươi đổ keo con voi vào ổ khóa và tạt sơn vào camera, chị đã trình báo Công an phường Bách Khoa.

Ngày 03/6/2020, chị đến Trung tâm xử lý nợ của Ngân hàng Đại Chúng Việt Nam, được hướng dẫn đến Văn phòng công chứng hỏi hợp đồng ủy quyền còn hiệu lực hay không. Khi Ngân hàng có văn bản hỏi, Văn phòng công chứng trả lời hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực pháp luật, hợp đồng ủy quyền không thời hạn thì khi hủy phải có công chứng làm chứng mới có hiệu lực pháp luật. Chị trao đổi với chị Linh lần thứ hai, chị Linh đề nghị chị mở cửa để cho khách xem nhà, chị đã thiện chí để giải quyết, 02 lần đưa chìa khóa để khách đến xem nhà, nhưng việc

mua bán nhà không thành. Ngày 15/7/2020, chị đến Trung tâm xử lý nợ của Ngân hàng Đại Chúng Việt Nam đề nghị cho chị thực hiện hợp đồng ủy quyền, nhưng Ngân hàng không đồng ý. Quá trình chị quản lý nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, chị đã sửa chữa nhà như Tòa án đã xem xét, thẩm định, tổng chi phí gần 30.000.000 đồng.

Chị không quen biết anh Cát, hợp đồng ủy quyền là việc mua bán nhà giữa chị và chị Linh. Chị không biết anh Cát và chị Linh là vợ chồng hợp pháp, nhưng đã ly hôn. Anh Cát thuê nhà số nhà 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu do chị được ủy quyền quản lý, nhưng anh Cát phá nhà. Chị Linh gây khó khăn, làm đơn hủy ủy quyền làm thất thoát tài sản của chị. Anh Cát cầm tiền, còn chị Linh hủy hợp đồng ủy quyền là chiếm đoạt tài sản của chị. Chị không cho anh Cát vay tiền, mà chị cho anh Cát thuê nhà trong 6 tháng, thu trước tiền nhà. Khi hết hạn hợp đồng thuê nhà, anh Cát đã trả nhà cho chị. Về nội dung các tin nhắn điện thoại di động do anh Cát giao nộp: Đó là các tin nhắn của chị yêu cầu anh Cát trả tiền thuê nhà 6.000.000 đồng/tháng, không phải chị cho anh Cát vay số tiền 550.000.000 đồng để lấy lãi.

Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc chị Nguyễn Thùy Linh thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 do Văn phòng công chứng Vượng Phát chứng nhận (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng).

- Buộc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chịu thiệt hại là số tiền 443.913.663 đồng do không thực hiện hợp đồng ủy quyền để chị thanh toán khoản nợ của chị Nguyễn Thùy Linh tính đến tháng 8/2020 là 1.436.000.000 đồng, đến nay số nợ là 1.879.913.663 đồng.

- Trường hợp 02 yêu cầu trên không được Tòa án chấp nhận, thì buộc chị Linh, anh Cát trả số tiền 550.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

- Đối với chi phí sửa chữa nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, chị không yêu cầu Tòa án ra quyết định thành lập Hội đồng định giá và định giá tài sản, chỉ yêu cầu chị Linh phải trả số tiền 5.000.000 đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thùy Linh trình bày:

Về hợp đồng ủy quyền: Chị là bên thế chấp toàn bộ nhà đất tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM257297, số vào sổ cấp GCN: CS–HBT06145 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2018 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của chị tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Hàng Bông theo Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/PVB-HB ngày 27/7/2018.

Ngày 10/12/2018, tại Văn phòng công chứng Vượng Phát, địa chỉ số 9, phố Dã Tượng, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng, địa chỉ số 148, phố Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội), theo hướng dẫn của anh Trần Văn Cát, chị đã ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1150.2018/HĐUQ, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD không có thù lao. Tuy nhiên, khi chị đến Văn

phòng công chứng chỉ gặp anh Cát và do tin tưởng anh Cát, nên chị đã không đọc kĩ phần đầu, cứ thế ký và chị ký trước rồi về. Tại thời điểm chị ký, chưa có chữ ký nào khác ngoài chữ ký của chị, không có mặt chị Hòa và chị cũng chưa từng gặp chị Hòa trước đó, đồng thời chị cũng không được công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên, các trường hợp được chấm dứt hợp đồng, nên đã không hiểu rõ về nội dung hợp đồng đã ký. Chị ký hợp đồng ủy quyền là do lầm tưởng rằng việc ký như vậy sẽ giúp anh Cát có quyền thay mặt chị quản lý căn nhà và thực hiện nghĩa vụ theo khoản vay của chị tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam. Hoàn toàn không có việc chuyển nhượng nhà đất giữa chị và chị Hòa vì đây là tài sản riêng của chị và không có bất cứ một hợp đồng nào khác về việc chuyển nhượng nhà đất giữa chị và chị Hòa. Chị đã ly hôn anh Cát. Chị Hòa và anh Cát có giao dịch khác, nếu có tranh chấp thì chị Hòa yêu cầu giải quyết với anh Cát bằng vụ án khác.

Khoảng nửa đầu năm 2019, Ngân hàng gửi cho chị thông báo yêu cầu trả tiền lãi, chị mới biết anh Cát không thay chị thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và biết anh Cát lừa dối chị ký hợp đồng ủy quyền nêu trên, chị Hòa mới là người đứng tên bên nhận ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền. Khoảng tháng 10/2020, chị đã nộp đơn khởi kiện đối với Văn phòng công chứng Vượng Phát và chị Hòa về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, chị Hòa đã có những hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền như tự ý sửa chữa nhà, thay khóa cửa để chị không vào được, hợp đồng cung cấp điện với Công ty điện lực.... và những hành vi khác mà không được sự đồng ý của chị. Hơn nữa, trong vòng hơn 01 năm kể từ ngày nhận ủy quyền, chị Hòa không thực hiện các nghĩa vụ với ngân hàng thay chị, gây thiệt hại cho chị, khiến khoản nợ của chị chuyển thành nợ xấu và chị phải trả thêm tiền lãi, tiền phạt. Chị đã liên hệ và gửi các văn bản thông báo tới chị Hòa và Văn phòng công chứng Vượng Phát để chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng tất cả đều không hợp tác. Do đó, chị đã gửi văn bản đến Ngân hàng để thông báo về việc chấm dứt việc ủy quyền.

Ngày 05/10/2020, chị đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đối với người bị kiện là Văn phòng công chứng Vượng Phát, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hòa, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1150.2018 HĐUQ, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018, nhưng Tòa án chưa thụ lý. Đến nay, chị được biết Tòa án đã trả lại đơn khởi kiện, nhưng chị không nhận được bất cứ thông báo gì từ Tòa án, không biết lý do tại sao trả lại đơn khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Hòa buộc chị thực hiện Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1150.2018 HĐUQ, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018, chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn về chủ thể. Những người có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu gồm: Văn phòng công chứng Vượng Phát (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng), chị, chị Hòa và anh Cát, mỗi bên có 25% lỗi. Hợp đồng vô hiệu, nhưng không gây ra hậu quả pháp lý hay thiệt hại về tài sản, nên các bên không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại.

Đối với yêu cầu của chị Hòa buộc chị và anh Cát trả số tiền 550.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi, chị đề nghị Tòa án không chấp nhận, do chị không

nhận số tiền 550.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của chị Hòa buộc chị thanh toán chi phí sửa nhà là 5.000.000 đồng: Do chị Hòa tự ý làm, không được sự đồng ý của chị, nên chị không đồng ý. Trường hợp theo quy định của pháp luật, chị phải thanh toán, thì chị đồng ý thanh toán cho chị Hòa 5.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án ra quyết định thành lập Hội đồng định giá và định giá tài sản.

Về hợp đồng tín dụng: Chị xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam các khoản tiền gốc, lãi theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Do tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, nên chị chưa trả được nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam do người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:

Chị Nguyễn Thùy Linh vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam bằng hợp đồng cho vay, nội dung cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/PVB-HB ký ngày 27/07/2018: Số tiền vay: 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay: Mua bất động sản. Lãi suất trong hạn: 8,99%/năm, cố định trong 12 tháng, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ của khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng tiền vay, kỳ hạn 13 tháng, theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng trong từng thời kỳ + biên độ 4%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Phí, phí phạt: Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo.

Hợp đồng thẻ tín dụng số 2018080810510125/TTD/PVB-HB ký ngày 8/8/2018, hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 30+31(1f), tờ bản đồ số 6H-IV-46 có địa chỉ tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 257297; Số vào sổ cấp GCN: CS-HBT06145 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2018 cho chị Nguyễn Thùy Linh. Thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 180656/2018/HĐTC ngày 27/7/2018 tại Văn phòng công chứng Tạ Hiền. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Ngay sau khi ký các hợp đồng cho vay nêu trên, Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đã thực hiện giải ngân cho chị Linh đầy đủ theo đúng theo các nội dung đã ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Linh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 25/8/2018, nên toàn bộ khoản vay chuyển thành nợ quá hạn với mức lãi suất theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ. Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo và làm việc nhưng đến nay chị Linh vẫn không nghiêm túc thực hiện.

Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc chị Linh phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng đã ký kết cùng các khế ước nhận nợ, văn bản tín dụng kèm theo. Tạm tính đến ngày 12/01/2022, khoản tiền này là: Nợ gốc: 1.256.448.833 đồng; Nợ lãi: 480.008.587 đồng; Dư nợ thẻ tín dụng: 143.456.243 đồng. Tổng cộng:

1.879.913.663 đồng

- Buộc chị Linh phải trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam các khoản nợ lãi, phí phát sinh với mức lãi suất thỏa thuận theo các hợp đồng đã ký kể từ ngày 13/01/2022 cho đến khi tất toán các khoản vay.

- Trong trường hợp chị Linh không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của chị Linh, thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản khác và nguồn thu nhập hợp pháp của chị Linh để thu hồi nghĩa vụ còn lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Hòa về việc buộc chị Linh tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không ký kết giao dịch với chị Hòa, hợp đồng ủy quyền là giao dịch dân sự giữa chị Linh và chị Hòa, Ngân hàng không biết. Thời điểm chị Hòa đến Ngân hàng đề nghị trả nợ thay chị Linh theo hợp đồng ủy quyền để nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Linh đã có đơn đề nghị khẩn cấp về việc không đồng ý cho Hòa thực hiện hợp đồng ủy quyền, nên Ngân hàng chưa giải quyết cho chị Hòa tất toán các khoản vay của chị Linh và nhận giấy chứng nhận. Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của chị Hòa buộc Ngân hàng phải chịu trách nhiệm đối với số nợ của chị Linh vượt quá 1.436.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Cát trình bày:

Khoảng tháng 12/2018, qua anh Kỳ giới thiệu, anh biết chị Bùi Thị Minh Hòa. Anh hỏi vay tiền của chị Hòa, chị Hòa nói cần có tài sản để làm tin. Anh hỏi chị Hòa là có hợp đồng tín dụng vay ngân hàng của chị Linh thì có được không, chị Hòa đồng ý. Sau đó, anh mượn chị Linh hợp đồng tín dụng để chị Linh ký hợp đồng ủy quyền với chị Hòa.

Ngày 10/12/2018, tại Văn phòng công chứng Vượng Phát, sau khi chị Linh, chị Hòa ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, chị Hòa đã cho anh vay 300.000.000 đồng có chứng kiến của anh Kỳ, thực tế anh chỉ được nhận 280.000.000 đồng, do chị Hòa lấy trước tiền lãi 01 tháng. Anh đã viết Hợp đồng thuê nhà và ký nhận số tiền 300.000.000 đồng vào mặt sau của hợp đồng theo yêu cầu của chị Hòa. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói lãi suất cho vay là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày và trả lãi đầy đủ cho chị Hòa. Sau đó 01 tháng, anh đề nghị chị Hòa cho vay thêm 100.000.000 đồng. Tháng 01/2019, chị Hòa đã cho anh vay 100.000.000 đồng, thực tế chỉ giao 71.000.000 đồng do thu trước tiền lãi, chị Hòa không yêu cầu anh ký nhận tiền. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói lãi suất cho vay là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Đến tháng 4/2019, anh hỏi vay chị Hòa thêm 150.000.000 đồng, chị Hòa cho anh vay 150.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ giao 105.000.000 đồng, do anh phải trả tiền lãi trên tổng số nợ gốc là 550.000.000 đồng. Anh đã viết, ký nhận số tiền 250.000.000 đồng vào mặt sau của Hợp đồng thuê nhà. Hai bên thỏa thuận bằng lời nói lãi suất cho vay là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày, thời hạn vay của các lần vay nêu trên là từ 06 tháng đến 12 tháng. Anh đã trả tiền lãi cho chị Hòa được khoảng 6 – 7 tháng, có lần trả tiền mặt, có 01 lần chuyển khoản cho chị Hòa

số tiền 15.000.000 đồng, chị Hòa yêu cầu ghi nội dung "chuyển tiền nhà 79 Lò Đúc" để che giấu việc cho vay. Chị Hòa còn nhiều lần nhắn tin yêu cầu anh trả tiền lãi. Anh khẳng định không có chuyện mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Linh và chị Hòa. Nay chị Hòa đòi số tiền 550.000.000 đồng, anh xác định đây là nghĩa vụ dân sự của riêng anh với chị Hòa, không liên quan đến chị Linh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hai bên đã được công chứng viên giải thích đầy đủ nội dung ủy quyền, các bên đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Việc Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng chứng nhận hợp đồng ủy quyền là đúng quy định. Nay các bên có tranh chấp liên quan đến hợp đồng ủy quyền, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Vì điều kiện công việc, không thể trực tiếp tham gia tố tụng, nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Minh Hòa về việc buộc chị Nguyễn Thùy Linh tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 do Văn phòng công chứng Vượng Phát chứng nhận.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 là vô hiệu do giả tạo. Buộc chị Bùi Thị Minh Hòa tháo dỡ phần sửa chữa, làm thêm và trả nhà, đất tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cho chị Nguyễn Thùy Linh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Minh Hòa về việc buộc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chịu thiệt hại là số tiền 443.913.663 đồng do không thực hiện hợp đồng ủy quyền để chị Bùi Thị Minh Hòa thanh toán khoản nợ của chị Nguyễn Thùy Linh tính đến tháng 8/2020.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Minh Hòa, buộc anh Trần Văn Cát trả chị Bùi Thị Minh Hòa số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc đòi chị Nguyễn Thùy Linh trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/PVB-HB ngày 27/7/2018, Khế ước nhận nợ số 307/2018/

KUNN/PVB-HB ngày 30/7/2018. Buộc chị Nguyễn Thùy Linh phải trả Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 26/7/2022 là 1.845.456.721 đồng (Một tỷ, tám trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm hai mươi mốt đồng), gồm:

- Nợ gốc là 1.256.448.833 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng);
- Tiền lãi trong hạn là 451.065.785 đồng (Bốn trăm năm mươi mốt triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, bảy trăm tám mươi lăm đồng);
- Tiền lãi quá hạn là 63.715.766 đồng (Sáu mươi ba triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi sáu đồng);
- Tiền lãi chậm trả là 74.226.337 đồng (Bảy mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi bảy đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc đòi chị Nguyễn Thùy Linh trả số tiền phát sinh theo Đơn đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Pvcombank Mastercard số 20180808 10510125/PTD/PVB-HB ngày 08/8/2018. Buộc chị Nguyễn Thùy Linh phải trả Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 26/7/2022 là 191.832.298 đồng (Một trăm chín mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm chín mươi tám đồng), gồm:

- Nợ gốc là 43.222.256 đồng (Bốn mươi ba triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng);
- Tiền lãi là 57.355.970 đồng (Năm mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn, chín trăm bảy mươi đồng);
- Phí phạm chậm thanh toán là 90.654.072 đồng (Chín mươi triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng);
- Phí sử dụng vượt hạn mức là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

7. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thùy Linh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

8. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam. Trường hợp chị Nguyễn Thùy Linh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng thửa đất số 30+31(1f), tờ bản đồ số 6H-IV-46, diện tích 21,5m^2 đất ở tại đô thị và nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 21,5m^2, tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Nguyễn Thùy Linh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 257297 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2018, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/2018/HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018, đăng ký thế chấp ngày 27/7/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hai Bà Trưng.

9. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí xử lý tài sản và khoản nợ nêu trên, nếu còn thừa thì trả cho chị Nguyễn Thùy Linh, nếu thiếu thì chị Nguyễn Thùy Linh phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đến khi hết nợ.

10. Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, chị Bùi Thị Minh Hòa là nguyên đơn trong vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hòa buộc chị Linh tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền; buộc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chịu thiệt hại số tiền 443.913.663 đồng do không cho chị Hòa tất toán khoản vay của chị Linh tính đến tháng 8/2020.

Tại phiên tòa: Các đương sự giữ nguyên các yêu cầu, nội dung trình bày của mình, không xuất trình các tài liệu chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Sau khi phân tích nội dung vụ án,đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Bùi Thị Minh Hoà và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về hình thức: Chị Bùi Thị Minh Hòa kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Bùi Thị Minh Hòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

2.1. Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018:

Nhà đất tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Nguyễn Thùy Linh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 257297 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2018. Chị Linh đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/2018/HĐTC ngày 27/7/2018 để vay số tiền 1.300.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 30/7/2018 đến ngày 30/7/2033 theo Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/PVB-HB ngày 27/7/2018. Mục đích vay tiền là thanh toán tiền mua nhà đất nêu trên, người thụ hưởng tiền vay là anh Trần Văn Cát (Chồng cũ của chị Linh). Đầu tháng 12/2018, anh Cát đề nghị chị Bùi Thị Minh Hòa cho vay 300.000.000 đồng và đưa cho chị Hòa bản gốc Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/2018/HĐTC

ngày 27/7/2018, Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/ PVB-HB ngày 27/7/2018 bên cho vay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam, bên vay là Nguyễn Thùy Linh.

Ngày 10/12/2018, tại Văn phòng công chứng Vượng Phát, ở số 9, phố Dã Tượng, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, công chứng viên Nguyễn Thị Thu Hồng đã chứng nhận bên ủy quyền (Bên A) là chị Linh và bên nhận ủy quyền (Bên B) là chị Hòa ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung chủ yếu gồm: Bên A là bên thế chấp toàn bộ nhà đất có địa chỉ tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 257297 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2018 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bên A tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Hàng Bông, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/2018/ HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018. Bên A ủy quyền cho bên B để thay mặt, nhân danh bên A: Quản lý toàn bộ nhà đất đang thế chấp; Tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam; Tiến hành các thủ tục tất toán khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp, nhận lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp và nhận lại bản gốc giấy chứng nhận; Quyết định về giá cả, phương thức thanh toán và các thủ tục theo quy định của pháp luật để cho thuê, cho mượn (chấm dứt, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn), mua bán, chuyển nhượng, tặng cho (chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, tặng cho) đối với toàn bộ nhà đất nêu trên với bên thứ ba mà không cần sự đồng ý của bên A; thế chấp nhà đất để vay vốn ngân hàng, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ dân sự của bên thứ bay vay vốn ngân hàng, tổ chức tín dụng (không hạn chế số lần vay và số tiền vay); được góp vốn kinh doanh và toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng nhà đất theo quy định của pháp luật; Được ủy quyền lại cho bên thứ ba (Hủy bỏ ủy quyền lại cho bên thứ ba) thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên mà không cần thông báo hoặc nhận được sự đồng ý của bên A; Được lập, ký và nhận bản gốc các giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, thuế, lệ phí và quyết định mọi vấn đề có liên quan đến các việc được ủy quyền mà bên A không khiếu nại hoặc thắc mắc gì. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày ký và công chứng hợp đồng ủy quyền cho đến khi bên B hoặc bên thứ ba thực hiện xong nội dung ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Bên A cam đoan không khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp hay gây bất kỳ trở ngại nào khi bên B thực hiện các nội dung ủy quyền, không tự ý đơn phương chấm dứt hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Trong mọi trường hợp việc chấm dứt hủy bỏ hợp đồng ủy quyền phải được bên B đồng ý và lập thành văn bản có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền. Bên A đã nghe rõ và hiểu đầy đủ nội dung giải thích của công chứng viên về nội dung ủy quyền và các khả năng xảy ra rủi ro khi ủy quyền thực hiện các công việc và ủy quyền định đoạt tài sản, đã hiểu rõ và hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận nội dung hợp đồng và tự chịu trách nhiệm về hậu quả pháp lý khi có tranh chấp xảy ra. Hợp đồng có hiệu lực

ngay sau khi hai bên ký kết và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có công chứng của công chứng viên Văn phòng công chứng Vượng Phát.

Cùng ngày 10/12/2018, anh Cát ký hợp đồng thuê nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu trong thời hạn 6 tháng và ký nhận số tiền 300.000.000 đồng của chị Hòa. Ngày 25/4/2019, chị Hòa giao cho anh Cát 250.000.000 đồng, anh Cát viết giấy bàn giao nhà cho chị Hòa quản lý, sử dụng. Đầu tháng 5/2020, chị Hòa đến Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đề nghị tất toán khoản vay của chị Linh theo hợp đồng ủy quyền. Ngày 25/5/2020, chị Linh có văn bản gửi chị Hòa, Văn phòng công chứng Vượng Phát thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Ngày 03/6/2020, chị Hòa đến Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đề nghị tất toán khoản vay của chị Linh. Ngày 05/6/2020, chị Linh có đơn đề nghị Ngân hàng tạm ngừng thực hiện các công việc ghi trong hợp đồng ủy quyền. Ngày 15/7/2020, chị Hòa làm việc với Ngân hàng tiếp tục đề nghị được tất toán khoản vay của chị Linh, nhưng Ngân hàng không đồng ý do hợp đồng ủy quyền không còn hiệu lực. Ngày 16/7/2020, chị Hòa có đơn kiến nghị Ngân hàng cho tất toán khoản nợ của chị Linh. Ngày 22/7/2020, Ngân hàng có văn bản trả lời chị Hòa chưa bảo đảm các điều kiện để chị Hòa tất toán, giải chấp tài sản bảo đảm của khoản vay. Ngày 03/8/2020, chị Hòa có đơn đề nghị được tất toán số nợ của chị Linh là 1.436.000.000 đồng và giải chấp tài sản. Ngày 10/8/2020, Ngân hàng tiếp tục có văn bản trả lời không đồng ý.

Xét hợp đồng ủy quyền nêu trên có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thủ tục công chứng hợp đồng tuân thủ quy định tại các Điều 40, 41, 44, 46, 47, 48, 51, 55 của Luật Công chứng năm 2014. Tuy nhiên, chị Hòa thừa nhận không trao đổi trực tiếp với chị Linh trước khi ký kết hợp đồng, vào ngày ký hợp đồng, chị Linh đến ký trước, chị Hòa đến ký sau. Anh Cát không phải là một bên ký kết hợp đồng ủy quyền, nhưng đã cùng với chị Hòa, chị Linh tham gia xác lập hợp đồng ủy quyền một cách giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản giữa chị Hòa và anh Cát. Chị Hòa sử dụng hợp đồng ủy quyền như một biện pháp bảo đảm việc anh Cát trả nợ cho chị Hòa. Vào ngày 25 hàng tháng, chị Linh phải trả tiền gốc, lãi cho Ngân hàng, nhưng chị Hòa không thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ thay chị Linh. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền 17 tháng, anh Cát không có khả năng trả chị Hòa số tiền 550.000.000 đồng, chị Hòa, chị Linh và anh Cát không thỏa thuận được về việc bán nhà để trả nợ, chị Hòa mới đến Ngân hàng đề nghị được thực hiện hợp đồng ủy quyền, với mục đích bán nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, thu hồi số tiền đã cho anh Cát vay. Do đó, căn cứ vào các Điều 117, 118, 122, 124, 131, 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 vô hiệu do giả tạo, không chấp nhận yêu cầu của chị Hòa về việc buộc chị Linh tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị Hòa có nghĩa vụ tháo dỡ các phần sửa chữa, làm thêm và trả nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu cho chị Linh. Chị Hòa, chị Linh

không thông báo cho công chứng viên biết ý chí thật sự của mình khi ký kết hợp đồng ủy quyền, nên công chứng viên không có lỗi, còn chị Hòa, chị Linh có lỗi ngang nhau. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền vô hiệu, nhưng không gây thiệt hại về tài sản, nhà đất vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Linh và không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của chị Linh đối với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam, nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Toà án cấp sơ thẩm nhận ddinhj như trên là phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Hòa xác định số tiền 550.000.000 đồng giao cho anh Cát là một phần tiền phải trả cho chị Linh, anh Cát để mua nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu theo hợp đồng ủy quyền. Xét thấy, tại tờ 2 của Hợp đồng thuê nhà ngày 10/12/2018, anh Cát viết "*Ngày 10/12/2018 tôi nhận của chị Hòa 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng chẵn)*", "*Hôm ngay 25/4 tôi nhận thêm 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng)*" và ký tên, không thể hiện đó là số tiền bán nhà hay tiền vay. Chị Linh đã ly hôn anh Cát từ trước khi các bên ký hợp đồng ủy quyền, nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu thuộc quyền sở hữu của chị Linh và chị Linh xác định không nhận và không liên quan đến số tiền trên, nên chị Linh không có nghĩa vụ cùng với anh Cát trả tiền cho chị Hòa. Anh Cát xác định đây là nghĩa vụ dân sự của riêng anh với chị Hòa, không liên quan đến chị Linh. Căn cứ vào các Điều 167, 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của chị Hòa, buộc anh Cát phải trả chị Hòa số tiền tính đến ngày 26/7/2022 là 550.000.000 đồng. Chị Hòa không yêu cầu anh Cát trả tiền lãi trên nợ gốc, nên được ghi nhận là phù hợp.

2.2. Đối với yêu cầu của chị Bùi Thị Minh Hòa buộc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chịu thiệt hại là số tiền 443.913.663 đồng do Ngân hàng không thực hiện hợp đồng ủy quyền để chị Hòa thanh toán khoản nợ của chị Linh tính đến tháng 8/2020 là 1.436.000.000 đồng, nay số nợ là 1.879.913.663 đồng (tính đến ngày 12/01/2022):

Xét thấy, Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/2018/HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018 quy định: "*Tài sản thế chấp do bên thế chấp quản lý và sử dụng. Trường hợp bên thế chấp có nhu cầu cho thuê, cho mượn hoặc giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp, thì phải thông báo và được sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng trước khi thực hiện*". Chị Hòa, chị Linh đã ký kết hợp đồng ủy quyền không được sự đồng ý của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Ngân hàng không phải là một bên tham gia hợp đồng ủy quyền, nên Ngân hàng không có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Mặt khác, hợp đồng ủy quyền bị xác định vô hiệu, chị Hòa không được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng, không phải là chủ thể có quyền khác đối với tài sản, nên không có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại. Căn cứ vào Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của chị Hòa buộc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chịu thiệt hại 443.913.663 đồng.

Về các nội dung khác của bản án các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên hội đồng xét xử không xem xét. Từ các phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị Bùi

Thị Minh Hòa và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên Toà phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 122, 124, 131, 132, 167, 170, 280, 299, 323, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào các khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 và điểm a, d khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào các Điều 40, 41, 44, 46, 47, 48, 51, 55 của Luật Công chứng năm 2014;

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Căn cứ 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.

Xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Minh Hòa về việc buộc chị Nguyễn Thùy Linh tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 do Văn phòng công chứng Vượng Phát chứng nhận.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1150.2018/HĐUQ, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 là vô hiệu do giả tạo. Buộc chị Bùi Thị Minh Hòa tháo dỡ phần sửa chữa, làm thêm và trả nhà, đất tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cho chị Nguyễn Thùy Linh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Minh Hòa về việc buộc Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chịu thiệt hại là số tiền 443.913.663 đồng do không thực hiện hợp đồng ủy quyền để chị Bùi Thị Minh Hòa thanh toán khoản nợ của chị Nguyễn Thùy Linh tính đến tháng 8/2020.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Minh Hòa, buộc

anh Trần Văn Cát trả chị Bùi Thị Minh Hòa số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc đòi chị Nguyễn Thùy Linh trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 2707/2018/HĐTD/PVB-HB ngày 27/7/2018, Khế ước nhận nợ số 307/2018/ KUNN/PVB-HB ngày 30/7/2018. Buộc chị Nguyễn Thùy Linh phải trả Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 26/7/2022 là 1.845.456.721 đồng (Một tỷ, tám trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm hai mươi mốt đồng), gồm:

- Nợ gốc là 1.256.448.833 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng);

- Tiền lãi trong hạn là 451.065.785 đồng (Bốn trăm năm mươi mốt triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, bảy trăm tám mươi lăm đồng);

- Tiền lãi quá hạn là 63.715.766 đồng (Sáu mươi ba triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, bảy trăm sáu mươi sáu đồng);

- Tiền lãi chậm trả là 74.226.337 đồng (Bảy mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi bảy đồng).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam về việc đòi chị Nguyễn Thùy Linh trả số tiền phát sinh theo Đơn đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Pvcombank Mastercard số 20180808 10510125/PTD/PVB-HB ngày 08/8/2018. Buộc chị Nguyễn Thùy Linh phải trả Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam tổng số tiền tính đến ngày 26/7/2022 là 191.832.298 đồng (Một trăm chín mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm chín mươi tám đồng), gồm:

- Nợ gốc là 43.222.256 đồng (Bốn mươi ba triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng);

- Tiền lãi là 57.355.970 đồng (Năm mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn, chín trăm bảy mươi đồng);

- Phí phạm chậm thanh toán là 90.654.072 đồng (Chín mươi triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi hai đồng);

- Phí sử dụng vượt hạn mức là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

7. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thùy Linh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải

thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

8. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam. Trường hợp chị Nguyễn Thùy Linh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng thửa đất số 30+31(1f), tờ bản đồ số 6H-IV-46, diện tích 21,5m^2 đất ở tại đô thị và nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 21,5m^2, tại số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị Nguyễn Thùy Linh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 257297 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/7/2018, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 180656/2018/HĐTC, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2018, đăng ký thế chấp ngày 27/7/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hai Bà Trưng.

9. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí xử lý tài sản và khoản nợ nêu trên, nếu còn thừa thì trả cho chị Nguyễn Thùy Linh, nếu thiếu thì chị Nguyễn Thùy Linh phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam đến khi hết nợ.

10. Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại nhà số 17, ngõ 50, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

11. Về án phí:

- Chị Bùi Thị Minh Hòa phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 22.056.546 đồng, trừ vào 21.208.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011850 ngày 07/10/2021 và số 0012563 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, còn phải nộp 848.546 đồng (Tám trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm bốn mươi sáu đồng).

- Trả lại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.198.000 đồng (Ba mươi tư triệu, một trăm chín mươi tám nghìn đồng đồng) theo biên lai thu số 0012292 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

- Chị Nguyễn Thùy Linh phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 72.745.780 đồng (Bảy mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm tám mươi đồng).

- Anh Trần Văn Cát phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng).

- Chị Bùi Thị Minh Hòa phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012681 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

12. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thùy Linh phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam số tiền là 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng).

13. 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 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Hai Bà Trưng;*
- *Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Mai Tiến Dũng