

**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: 132/2019/DS-PT

Ngày: 03/6/2019.

*V/v Yêu cầu bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Ngô Thị Thu Thiện

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Thái;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày từ ngày 31/5 đến ngày 03/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/TLPT-DS ngày 18/4/2019 về việc: “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DSST ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân quận HM, TP. Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2019/QĐ-PT ngày 19/4/2019; Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn TA, sinh năm 1977; Trú tại: số 38 ngõ 295 phố BM, phường BM, quận HBT, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn TA: Luật sư B.V.K - Công ty Luật TNHH MTV DL, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng HM. Trụ sở: số 1253 đường GP, phường TL, quận HM, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Trưởng Văn phòng công chứng. Đại diện theo ủy quyền: Ông B.Q.D, sinh năm 1947 - Công chứng viên Văn phòng công chứng HM. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Văn phòng công chứng HM:

Luật sư N.N.T- Công ty Luật TNHH CC, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Bà Lưu Thị HM, sinh năm 1978. Hiện đang chấp hành phạt tù tại Trại giam TX- Bộ Công An. Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà N.T.N, sinh năm 1971. Hiện trú tại: số 01 ngách 467/163 phố N.D, tổ 05 phường L.N, quận HM, Hà Nội. Vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng V.X. Trụ sở: số 48 G.V.M, quận Đ.Đ, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Dũng - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Anh Nguyễn TA - nguyên đơn.

4.2. Văn phòng Công chứng HM - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn TA trình bày:

Ngày 03/4/2009, Văn phòng Công chứng HM đã công chứng Giấy uỷ quyền giữa bên uỷ quyền (bên A) là ông N.V.T sinh 01/5/1970 và bà N.T.N sinh ngày 06/12/1971 và bên nhận uỷ quyền là bà Lưu Thị HM (bên B). Nội dung bên A uỷ quyền cho bên B như sau: bên A là chủ hợp pháp tài sản 236m² đất thuộc thửa số 593 tờ bản đồ 02 tại L.N, TT, Hà Nội (theo GCNQSD đất số A361665) uỷ quyền cho bên B toàn quyền thế chấp; chuyển nhượng, thế chấp cho bên thứ ba để vay vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng đối với thửa đất trên.

Trên cơ sở Giấy uỷ quyền có công chứng của Văn phòng Công chứng HM trên, ngày 08/12/2009 bà Lưu Thị HM có ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của ông T bà N cho anh Nguyễn TA có công chứng tại Văn phòng Công chứng V.X với giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Bà M đã giao bản chính của GCNQSD đất số A361665 cho anh TA; anh TA đã giao tiền 400.000.000đ cho bà M.

Bà M không bàn giao nhà đất cho anh TA trên thực địa; và khi làm thủ tục sang tên GCNQSD đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận HM không chấp nhận với lý do: bà Trương Thị N2 (vợ ông Nguyễn Văn T) có thông báo về việc bị mất GCNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn T. Vì vậy anh TA không làm được thủ tục sang tên.

Anh TA xác định do không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã gây thiệt hại về tài sản 400.000.000 đồng. Lỗi làm thiệt hại tài sản của anh TA là do Văn phòng công chứng HM đã công chứng Hợp đồng uỷ quyền không đúng pháp luật giữa ông T, bà N cho bà M nên anh yêu cầu Văn phòng công chứng HM phải bồi thường thiệt hại cho anh là 400.000.000 đồng.

Bị đơn Văn phòng Công chứng HM do người nhận uỷ quyền trình bày:

Văn phòng công nhận ngày 03/4/2009 Văn phòng công chứng HM có công chứng Giấy uỷ quyền giữa bên uỷ quyền (bên A) là ông N.V.T sinh 01/5/1970 và bà N.T.N sinh ngày 06/12/1971 và bên nhận uỷ quyền là bà Lưu Thị HM (bên B). Nội dung bên A uỷ quyền cho bên B như sau: bên A là chủ hợp pháp tài sản 236m2 đất thuộc thửa số 593 tờ bản đồ 02 tại L.N, TT, Hà Nội (theo GCNQSD đất số A 361665) uỷ quyền cho bên B toàn quyền thế chấp, chuyển nhượng, thế chấp cho bên thứ ba để vay vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng đối với thửa đất trên.

Về quy trình tiến hành công chứng là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng HM có sơ suất không yêu cầu ông T bà N xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn; mặc dù vậy trong Sổ hộ khẩu gia đình lại thể hiện rõ bà N là vợ ông T.

Sau khi biết rõ tài liệu công chứng Giấy uỷ quyền trên là tài liệu giả, Văn phòng công chứng HM đã có đơn yêu cầu vô hiệu xác nhận công chứng tại Giấy uỷ quyền ngày 03/4/2009 đề nghị Toà án nhân dân quận HM giải quyết. Tại Quyết định số 01/2017 ngày 17/5/2017 của Toà án nhân dân quận HM đã tuyên bố vô hiệu theo yêu cầu của Văn phòng công chứng HM.

Nay anh TA khởi kiện Văn phòng công chứng HM để yêu cầu Bồi thường thiệt hại do không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng HM xác định do không có mối quan hệ nhân quả giữa văn bản uỷ quyền ngày 03/4/2009 đối với thiệt hại của anh TA nên Văn phòng công chứng HM không nhất trí đơn khởi kiện của anh TA.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lưu Thị HM có lời khai: Do có nhu cầu vay tiền, vì vậy ông N.V.T và bà N.T.N có đặt vấn đề vay bà 200.000.000đ. Bà yêu cầu phải có thế chấp nhà đất thông qua việc ký Giấy uỷ quyền định đoạt tài sản tại văn phòng công chứng. Ngày 03/4/2009, tại Văn phòng Công chứng HM: bà cùng ông Nguyễn Văn T, bà N.T.N đã ký Hợp đồng uỷ quyền v/v ông T và bà N uỷ quyền cho bà M định đoạt tài sản là thửa đất có diện tích 236m2 (đã được cấp GCNQSD đất số A 361665 mang tên ông T) theo đó bà M được toàn quyền thế chấp, chuyển nhượng, thế chấp cho bên thứ ba để vay vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Sau khi ký xong Hợp đồng uỷ quyền bà M đã cho vợ chồng ông T bà N vay số tiền 200.000.000đ.

2. Văn phòng Công chứng V.X do người đại diện trình bày: Ngày 08/12/2009, ông TA và bà Lưu Thị HM đã đến Văn phòng Công chứng V.X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 236m2 (có GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn T). Văn phòng công chứng V.X có kiểm tra hồ sơ đề nghị công chứng gồm có: CMTND của các bên, Sổ hộ khẩu gia đình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng uỷ quyền có công chứng của ông T

bà N cho bà M. Dựa trên cơ sở các tài liệu này, Văn phòng công chứng V.X đã thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng, soạn thảo hợp đồng để các bên ký kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng V.X không có trách nhiệm xác minh tính chính xác về chủ thể ký kết của Hợp đồng uỷ quyền đã được Văn phòng công chứng HM công chứng.

3. Bà N.T.N có lời khai: Bà có nhu cầu vay tiền, thông qua cháu Nguyễn Toàn T2 (cháu bà) có nói nếu bà có nhu cầu vay thì phô tô sổ Hộ khẩu, CMTND của bà và chồng bà là T.V.T rồi đưa lại cho T2. Khoảng đầu tháng 4/2009, T2 gọi bà đến Văn phòng công chứng HM để ký uỷ quyền làm thủ tục vay tiền. Bà đi một mình đến Văn phòng công chứng HM và được anh nhân viên của Văn phòng công chứng tên là Vũ Huy T3 có đưa cho bà 01 Hợp đồng uỷ quyền. Nội dung hợp đồng uỷ quyền ghi bên uỷ quyền là bà, và chồng là Nguyễn Văn T, bên nhận uỷ quyền là bà Lưu Thị HM. Anh nhân viên T3 yêu cầu bà đọc và ký tên không yêu cầu bà xuất trình giấy tờ gì. Bà có hỏi anh T2 vì sao lại có tên ông N.V.T thì anh T2 giải thích cứ ký để vay tiền, còn anh T3 cũng không yêu cầu bà xuất trình Giấy đăng ký kết hôn; sau đó anh T2 yêu cầu 1 người khác vào ký tên ông Nguyễn Văn T. Đến khoảng tháng 10/2009 chị Lưu Thị HM là người ký nhận uỷ quyền có cho bà vay 50.000.000đ. Bà không là người đưa GCNQSD đất mang tên ông T cho bà M.

4. Ông Vũ Huy T3 (là người làm chứng) trình bày: Ông là chuyên viên của Văn phòng công chứng HM. Ngày 03/4/2009 bà N và một số người đến Văn phòng công chứng HM để yêu cầu công chứng Hợp đồng uỷ quyền. Ông là người tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu bà N viết phiếu yêu cầu công chứng và cung cấp tài liệu. Bà N cung cấp bản chính CMTND của bà và của ông Nguyễn Văn T, sổ hộ khẩu gia đình; bản phô tô kèm theo. Ông đã đối chiếu bản chính với bản phô tô và thực tế con người là bà N và ông T; chỉ thiếu Giấy đăng ký kết hôn của bà N và ông T, nhưng do trong hộ khẩu đã ghi rõ bà N là vợ ông T nên ông không yêu cầu bà N xuất trình.

Ông đã dự thảo hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền là bà N có chồng là ông T với bên nhận uỷ quyền là bà M. Nội dung bà N ông T uỷ quyền cho bà M toàn quyền định đoạt tài sản là thửa đất có diện tích 236m² (đã được cấp GCNQSD đất số A 361665 mang tên ông T) theo đó bà M được toàn quyền thế chấp, chuyển nhượng, thế chấp cho bên thứ ba để vay vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng. Sau khi Công chứng viên B.Q.D kiểm tra và đã ký xác nhận công chứng Hợp đồng uỷ quyền cho các bên.

Ông T3 tự nhận có lỗi chủ quan khi không yêu cầu bà N xuất trình Giấy đăng ký kết hôn giữa bà N và ông T, còn các tài liệu khác bà N làm giả thì ông không thể phát hiện ra.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST các ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân quận HM đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn TA đối với Văn phòng Công chứng HM.

2. Buộc văn phòng Công chứng HM có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn TA số tiền 300.000.000đ do văn bản công chứng số 738.2009/HĐUQ quyền số 01TP/CC-SCC/HĐUQ lập ngày 03/4/2009 của VPCC HM gây ra.

3. Buộc bà N.T.N phải có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn TA số tiền 100.000.000đ do văn bản công chứng số 738.2009/HĐUQ quyền số 01TP/CC-SCC/HĐUQ lập ngày 03/4/2009 của Văn phòng công chứng HM gây ra.

4. Buộc ông Nguyễn TA giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 361665 do UBND huyện TT cấp ngày 20/4/199 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1065/QSD Đ/054/7 chủ sử dụng: N.V.Tcho Chi cục THADS quận HM, TP Hà Nội để thi hành quyết định giải quyết việc dân sự số 01/2017/QĐV-DS ngày 17/5/2017 của TAND quận HM.

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

Ngày 27/11/2018, Văn phòng Công chứng HM có đơn kháng cáo; ngày 28/11/2018 anh Nguyễn TA có đơn kháng cáo; ngày 07/12/2018 VKSND quận HM có quyết định kháng nghị đối với bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 24/11/2018 của Tòa án nhân dân quận HM.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: VKS nhân dân thành phố Hà Nội rút kháng nghị của VKS nhân dân quận HM về thời hiệu khởi kiện. Án sơ thẩm nhận định “ngày 22/5/2017 anh Nguyễn TA đã làm đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 588 của BLDS 2015” là có căn cứ.

Về việc bồi thường thiệt hại: Cấp sơ thẩm giải quyết ngay vụ án, không chờ kết quả của cơ quan điều tra là không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Mặt khác, án sơ thẩm chưa xác minh làm rõ lỗi của M, N và những người liên quan mà đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Văn phòng công chứng HM và bà N.T.N phải

bồi thường thiệt hại cho anh TA là chưa đủ căn cứ, chưa giải quyết triệt để vụ án. Kháng cáo của Văn phòng công chứng HM, kháng nghị của VKS nhân dân quận HM có căn cứ cần được xem xét.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần kháng cáo của VPCC HM, một phần kháng nghị của VKS nhân dân quận HM, hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự; luận cứ của các luật sư; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I]. Đơn kháng cáo của đại diện Văn phòng Công chứng HM và đơn kháng cáo của anh Nguyễn TA nộp trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định; Quyết định kháng nghị của VKSND quận HM gửi trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[II]. Xét nội dung đơn kháng cáo của các bên đương sự; nội dung của quyết định kháng nghị của VKSND quận HM cho thấy:

[1]. Ngày 08/12/2009, anh Nguyễn TA và bà Lưu Thị HM cùng đến Văn phòng Công chứng V.X để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 593, tờ bản đồ số 02, diện tích 236m² tại địa chỉ L.N, TT, Hà Nội. Bà M là bên chuyển nhượng và anh TA là bên nhận chuyển nhượng đất. Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 400.000.000đ. Thửa đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSD đất số A361665 do UBND huyện TT cấp ngày 20/4/1991 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T. Bà M được ông N.V.T và vợ là bà N.T.N uỷ quyền cho toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng V.X công chứng số 00267.09/ HĐCN; Quyền số 01; ngày 08/12/2009. Sau khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng, anh TA đã thanh toán số tiền 400.000.000đ cho bà M, bà M đã giao cho anh TA GCNQSD đất mang tên ông T; nhưng bà M chưa giao nhà đất trên thực địa cho anh TA.

Anh TA tiến hành hoàn thiện thủ tục sang tên GCNQSD đất từ tên ông T sang cho anh TA, nhưng khi nộp bộ thủ tục đề nghị đăng ký sang tên thì Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh HM đã dừng lại do vợ ông T là bà Trương Thị N2 có đơn trình báo về việc gia đình bà bị mất GCNQSD đất mang tên ông T.

Anh TA xác định anh không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của Văn phòng Công chứng HM đã công chứng Hợp đồng uỷ quyền giữa ông T vợ là bà N với bà M không đúng pháp luật nên gây ra thiệt hại vật

chất cho anh. Anh yêu cầu Văn phòng Công chứng HM phải bồi thường thiệt hại tại sản cho anh.

Văn phòng Công chứng HM xác định lỗi của Văn phòng không có quan hệ nhân quả với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có lỗi và không phải bồi thường.

[2]. Trên cơ sở yêu cầu bồi thường của anh TA cho thấy: Toà án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật vụ án là “ *Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” được quy định tại khoản 6 Điều 26 BLTTDS 2015; và quy định tại Chương XXI “Trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” thuộc Điều 618 “*Bồi thường thiệt hại do người của pháp nhân gây ra*” của BLDS 2005 là có căn cứ.

[3]. Do có tranh chấp về thiệt hại tài sản và người phải chịu trách nhiệm bồi thường khi có thiệt hại xảy ra; Nên HĐXX phúc thẩm xem xét về thời điểm gây ra thiệt hại về tài sản của anh TA do không thể thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; và người phải chịu trách nhiệm bồi thường như sau:

[3.1]. Về thiệt hại tài sản: Anh TA xác định tài sản thiệt hại là 400.000.000đ bằng số tiền anh trả theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M.

Xét thấy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh TA và bà M đã ký kết (có công chứng tại Văn phòng Công chứng V.X) trên cơ sở Hợp đồng uỷ quyền giữa ông T vợ là bà N với bà M là không thể thực hiện được vì bà N không phải vợ của ông T và ông T đã chết trước thời điểm ký hợp đồng uỷ quyền. Cũng bởi lý do này, năm 2017, ông B.Q.D - Công chứng viên Văn phòng Công chứng HM đã phải làm đơn yêu cầu Toà án tuyên huỷ Văn bản công chứng là Hợp đồng uỷ quyền giữa ông T, bà N với bà M. Tại Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/2017/QĐV-DS ngày 17.5.2017 của Toà án nhân dân quận HM đã Quyết định tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền số 738.2009/HĐUQ được ký kết giữa bên uỷ quyền là ông Nguyễn văn T, sinh năm 1970, bà N.T.N, sinh năm 1971 và bên nhận uỷ quyền bà Lưu Thị HM, sinh năm 1978 ký kết tại Văn phòng Công chứng HM vô hiệu.

Tại phiên toà, anh TA có lời khai về việc anh biết sẽ không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà M, nhưng thời điểm này anh chưa có “Đơn yêu cầu Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà M. Giả thiết anh TA có đơn yêu cầu huỷ hợp đồng sẽ được xem xét theo quan hệ “Tranh chấp hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLDS 2015; và theo quy định tại Chương VI “ Giao dịch dân sự”, Phần thứ ba “ Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự”, chương XVII.....BLDS 2005. Đối với vụ án này, anh TA yêu cầu Văn phòng công chứng HM bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Như phân tích ở mục [2]

thì nếu có thiệt hại tài sản và có lỗi của người của pháp nhân gây nên sẽ khác với thiệt hại do hợp đồng dân sự bị tuyên vô hiệu.

Để làm rõ, Hội đồng xét xử căn cứ hướng dẫn của Nghị quyết số 03/2006/NQ-HĐTP ngày 8/7/2006 của HĐTP Toà án nhân dân Tối Cao về Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng để xem xét yêu cầu khởi kiện của anh TA như sau:

Tại Mục I,

Điểm 1.1 Phải có thiệt hại xảy ra: gồm thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần.

Thiệt hại về tài sản do bị xâm phạm quy định tại Điều 608 BLDS 2005 gồm có:

Tài sản bị mất.

Tài sản bị huỷ hoại.

Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản.

Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại.

Trong vụ án này, với số tiền 400.000.000đ anh TA đã bỏ ra để mua tài sản là thửa đất nhưng không được quyền sử dụng thửa đất đã mua kể từ ngày thanh toán tiền cho bà M, nên xác định tài sản của anh TA bị xâm phạm chính là “*Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản.*”

Tại mục 1.2: Phải có hành vi trái pháp luật gây ra:

Xét về Hợp đồng uỷ quyền giữa ông T bà N với bà M được Văn phòng công chứng HM công chứng ngày 03/4/2009 thì thấy: tại thời điểm công chứng ông T đã chết, còn bà N không phải vợ của ông T. Văn phòng công chứng HM không kiểm tra nên đã công chứng Hợp đồng uỷ quyền cho ông T, vợ là bà N với bà M.

Để làm rõ lỗi của Văn phòng công chứng HM khi công chứng Hợp đồng uỷ quyền có liên quan đến thiệt hại tài sản của anh TA hay không? Vì sau đó bà M (với tư cách nhận uỷ quyền của ông T bà N đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh TA .

HĐXX xem xét các quy định Công chứng tại thời điểm năm 2009 cho thấy: *Luật Công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc Hội khoá XI, kỳ họp thứ 10 quy định tại Điều 35 Luật công chứng năm 2006 “ Công chứng hợp đồng, giao dịch đã được soạn thảo sẵn”.*

1. Người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng, gồm các giấy tờ sau:

a) Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch theo mẫu.

b) Dự thảo hợp đồng, giao dịch.

c) Bản sao giấy tờ tùy thân.

d) Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó.

đ) Bản sao giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng, giao dịch mà pháp luật quy định phải có.

2. Bản sao quy định tại khoản 1 Điều này là bản chụp, bản in, bản đánh máy hoặc bản đánh máy vi tính nhưng phải có nội dung đầy đủ, chính xác như bản chính và không phải có chứng thực.

Khi nộp bản sao thì người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản chính để đối chiếu.

Sau khi có Hợp đồng uỷ quyền, bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh TA và có xác nhận của Văn phòng công chứng V.X.

Trong trường hợp này, Văn phòng công chứng V.X đã chấp nhận Hợp đồng uỷ quyền do bà M nộp dưới dạng “*Giấy tờ tùy thân*” trong bộ hồ sơ đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lẽ ra trước khi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên cần kiểm tra rõ về “Thời hạn uỷ quyền” của Hợp đồng uỷ quyền; vì: Hợp đồng uỷ quyền có nội dung quy định về thoả thuận của các bên ở Điều 2 “Thời hạn uỷ quyền: Thời hạn uỷ quyền: hợp đồng này là Ba năm (03) năm (hoặc hết hiệu lực theo quy định của pháp luật)”.

Như vậy, khi bà M sử dụng Hợp đồng uỷ quyền để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh TA thì thời hạn uỷ quyền vẫn còn trong 03 năm như thoả thuận của các bên. Tuy nhiên, Hợp đồng uỷ quyền còn ghi rõ “ hoặc hết hiệu lực theo quy định của pháp luật”; Tại Điều 589 của BLDS 2005 đã quy định rõ về Hợp đồng uỷ quyền hết hiệu lực (Chấm dứt hợp đồng uỷ quyền) trong các trường hợp sau đây:

1. Hợp đồng uỷ quyền hết hạn.
2. Công việc được uỷ quyền đã hoàn thành.
3. Bên uỷ quyền, bên được uỷ quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 588 của Bộ luật này.
4. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền chết, bị Toà án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích hoặc là đã chết.

Căn cứ quy định pháp luật về hiệu lực của Hợp đồng uỷ quyền, khi Văn phòng công chứng V.X nhận Hợp đồng uỷ quyền do bà M xuất trình trong bộ thủ tục yêu cầu công chứng, Công chứng viên công chứng đối với Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện quy định tại *khoản 3 Điều 35 Luật công chứng 2006* để kiểm tra về Thời hạn uỷ quyền thì sẽ biết rõ về việc ông T đã chết để xác định Hợp đồng uỷ quyền đã hết hiệu lực theo khoản 4 Điều 589 của BLDS 2005 và không chấp nhận Hợp đồng uỷ quyền do bà M nộp; và nếu như Công chứng viên kiểm tra được và phát hiện được điều này sẽ không xác nhận công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M và anh TA. Tuy nhiên, Công chứng viên công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tin tưởng theo cam đoan của bà M về việc “Hợp đồng uỷ quyền vẫn còn hiệu lực và tự chịu trách nhiệm với cam đoan của mình” là thiếu sót. Bởi lẽ khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng thì theo quy định tại Điều 6 của Luật Công chứng lúc này Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc “*Văn bản công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan...*”.

Chính vì vậy, chỉ sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên của Văn phòng Công chứng V.X chứng nhận thì các bên ký kết hợp đồng mới thực hiện các điều khoản thoả thuận trong hợp đồng đó là: anh TA trả bà M 400.000.000đ; bà M đưa anh TA GCNQSD đất. Như vậy, xác định thời điểm anh TA bị thiệt hại về tài sản xảy ra sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng V.X.

Như phân tích trên thì Hợp đồng uỷ quyền do Văn phòng công chứng HM công chứng mặc dù có thiếu sót về mặt thủ tục, nhưng không có quan hệ nhân quả đối với thiệt hại vật chất của anh TA.

[3.2]. Toà án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh TA và buộc Văn phòng Công chứng HM có trách nhiệm bồi thường số tiền 300.000.000đ trong tổng số thiệt hại do anh TA yêu cầu 400.000.000đ là không có căn cứ. Ngoài ra Toà sơ thẩm còn buộc bà N.T.N (là người uỷ quyền cho bà M) bồi thường 1 phần (100.000.000đ) thiệt hại vật chất cho anh TA là không đúng, bởi quan hệ pháp luật vụ án là “ Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” và trong trường hợp do người của pháp nhân gây lên. Anh TA kiện Văn phòng Công chứng HM yêu cầu bồi thường thiệt hại là không đúng đối tượng.

[4]. HĐXXPT sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên. Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 24/11/2018 của TAND quận HM, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ Khoản 4 Điều 589; Điều 618 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 35 Luật Công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc Hội khoá XI, kỳ họp thứ 10.

Nghị quyết số 03/2006/NQ-HĐTP ngày 8/7/2006 của HĐTP Toà án nhân dân Tối Cao về Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn TA đối với Văn phòng Công chứng HM về việc “Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

2. Về án phí:

- Án phí DSST: Anh Nguyễn TA phải chịu án phí 300.000đ và được đối trừ vào số tiền 300.000đ anh TA đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008892 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HM, thành phố Hà Nội.

- Án phí DSPT:

Hoàn trả Văn phòng Công chứng HM số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004532 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HM, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả anh Nguyễn TA số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004537 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận HM, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân Q. HM.
- Chi cục THADS Q. HM.
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Thu Thiện