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

Số: 277/2022/DS-PT
Ngày: 20/6/2022
V/v:"yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 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: 397/2021/TLPT-DS ngày 11/11/2021 về việc *"Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST, ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 310/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Trần Thị Hạnh (tức Nữ Hạnh), sinh năm 1960;

Ông Trần Văn Tam, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Nhà số 9, ngõ 230 Tổ 10, Định Công Thượng, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thao Hà, sinh năm 1970; địa chỉ: số 58 Lê Duẩn, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền số công

chứng 1095/2019/GUQ, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11 tháng 6 năm 2019. *Bà Hà có mặt tại phiên tòa).*

Bị đơn: Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh

Trụ sở: Số 260 Xã Đàn, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Vũ Bình - Công chứng viên (theo Văn bản ủy quyền số 21/CCTT - GUQ ngày 18/7/2019. *Ông Bình vắng mặt tại phiên tòa).*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành - Chủ tịch HĐTV.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trung Tuyến, chức vụ: Phó Giám đốc Agribank Chi nhánh Nam Hà Nội; ông Bùi Xuân Hiếu, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp Agribank Chi nhánh Nam Hà Nội; ông Nguyễn Quang Khá; chức vụ: Phó Phòng khách hàng doanh nghiệp/Trưởng Bộ phận pháp chế Agribank Chi nhánh Nam Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số 734/NHNoNHN-UQ ngày 6/6/2023. *Ông Tuyến, ông Khá có mặt, ông Hiếu vắng mặt tại phiên tòa).*

2. Công ty cổ phần FARCOS

Địa chỉ: Số 39 ngõ 159 phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Tố Uyên - Giám đốc Công ty; HKTT và nơi cư trú: Số 32 ngõ Trung Tả, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến Duy, sinh năm 1991

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Hợp Tiến, Đông Hưng, Thái Bình (Văn bản ủy quyền số 01/QĐ-CT ngày 23/4/2021 của Công ty cổ phần FARCOS. *Ông Duy vắng mặt tại phiên tòa).*

3. Bà Giáp Minh Hậu, sinh năm 1979.

Địa chỉ: P203 - C16 Tập Thể Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Người Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn Khải, sinh năm 1985.

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Hùng Thắng, xã Minh Tân, huyện Nam Sách, Hải Dương (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 4523.2019, quyển số 08TP/CC - SCC/HĐGD ngày 22/8/2019. *Ông Khải có mặt tại phiên tòa).*

4. Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và cộng sự (nay là Văn phòng Công chứng Đỗ Quốc Dũng).
Địa chỉ: Cụm 12, xã Tích Giang, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quốc Dũng *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Kiều Thị Kim Chung *(Theo giấy ủy quyền số 15 ngày 07/01/2020*).
Văn phòng Công chứng Đỗ Quốc Dũng có *Đơn xin xét xử vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Tam bà Hạnh là chủ sử dụng quyền sử dụng 136m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 40, tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ xã Định Công, huyện Thanh Trì, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSDĐ/1249.H, số HS: 23011001 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003.

Ngày 01/10/2015, ông Tam, bà Hạnh và Bà Giáp Minh Hậu đã ký kết Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 01/10/2015 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015) do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận. Theo Điều 2 Hợp đồng ủy quyền này, ông Tam bà Hạnh ủy quyền cho Bà Giáp Minh Hậu được quyền thay mặt ông bà ***"thực hiện công việc …thế chấp … quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận nói trên cho người khác…"***.

Sau khi ký kết Hợp đồng ủy quyền trên, bà Giáp Minh Hậu và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, Công ty cổ phần FARCOS đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015, để dùng tài sản là quyền sử dụng đất của ông Tam, bà Hạnh thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần FARCOS tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội. Tuy nhiên, bà Hậu không nói nên vợ chồng ông Tam bà Hạnh không biết việc bà Giáp Minh Hậu và Ngân hàng nông nghiệp và

phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, Công ty cổ phần FARCOS đã ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên.

Ngày 01/8/2016, vợ chồng ông Tam, bà Hạnh và bà Giáp Minh Hậu đã ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 973.2016/GDK, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận ngày 01/8/2016 để chấm dứt hiệu lực Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận ngày 01/10/2015 kể từ ngày 01/8/2016.

Sau khi chấm dứt Hợp đồng ủy quyền với bà Giáp Minh Hậu, ông Tam bà Hạnh mới biết và nhận thấy việc bà Giáp Minh Hậu đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất của bà Hạnh, ông Tam để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần FARCOS (Bên thứ ba) tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 là không đúng nội dung ông Tam bà Hạnh ủy quyền cho bà Giáp Minh Hậu được quyền thay mặt ông bà *"thực hiện công việc ...thế chấp ... quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận nói trên cho người khác..."* theo Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận ngày 01/10/2015.

Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự chứng nhận ngày 01/10/2015 do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn cung cấp cho Tòa án có sự sai lệch so với Hợp đồng ủy quyền bà Hạnh, ông Tam ký tại Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự. Cụ thể dòng thứ 6,7 từ dưới lên cùng trang 1 có nội dung: "*Cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp để vay vốn hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba, tặng cho quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận nói trên cho người khác với các điều kiện do bên B toàn quyền quyết định*" nhưng nội dung phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền đang lưu giữ tại Văn phòng công chứng Quốc Dũng lại thể hiện: "*Cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận nói trên cho người khác với*

các điều kiện do bên B toàn quyền quyết định", do vậy có sự sai lệch và giả mạo về nội dung phạm vi ủy quyền.

Vì vậy, Bà Giáp Minh Hậu không có thẩm quyền để ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 và Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu toàn bộ do có giả mạo (tại trang 01 của Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015).

Việc Công chứng viên Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận Hợp đồng thế chấp do Bà Giáp Minh Hậu đại diện ký kết còn vi phạm Khoản 2, 3, 4 Điều 35, Khoản 2 Điều 36 Luật công chứng 2006:

"3. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Trường hợp hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật thì thụ lý, ghi vào sổ công chứng.

4. Trong trường hợp có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe doạ, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc có sự nghi ngờ đối tượng của hợp đồng, giao dịch là không có thật thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, công chứng viên tiến hành xác minh hoặc yêu cầu giám định; trường hợp không làm rõ được thì có quyền từ chối công chứng.

5. Công chứng viên kiểm tra dự thảo hợp đồng, giao dịch; nếu trong dự thảo hợp đồng, giao dịch có điều khoản vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng, giao dịch không phù hợp với thực tế thì công chứng viên phải chỉ rõ cho người yêu cầu công chứng để sửa chữa. Trường hợp người yêu cầu công chứng không sửa chữa thì công chứng viên có quyền từ chối công chứng."

"2. Công chứng viên thực hiện các việc quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 35 của Luật này.

Trường hợp nội dung, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên soạn thảo hợp đồng, giao dịch.".

Căn cứ Điều 45 Luật công chứng 2006, điểm a Khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự 2015, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 là vô hiệu. Bà Hạnh, ông Tam đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả lại bà Hạnh, ông Tam "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSD Đ/1249.H, số HS : 23011001do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003".

- Ngày 23/4/2021 bà Hạnh, ông Tam có văn bản xác định, trong quá trình soạn thảo lời khai do lỗi đánh máy đã đánh nhầm năm của Bộ luật dân sự áp dụng là năm 2015, nay bà Hạnh, ông Tam xin được sửa lại là Điều 122 và 127 Bộ luật dân sự năm 2005 đồng thời xin rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Bà Hạnh, ông Tam không yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn - Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/12/2015 bà Giáp Minh Hậu đến Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh, thành phố Hà Nội mang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSDĐ/129.H, HS: 23011001 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/9/2003, 01 bản chính Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ ngày 01/5/2015 do Công chứng viên Kiều Thị Kim Chung - Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và cộng sự, thành phố Hà Nội chứng nhận, bản chính chứng minh nhân dân và hộ khẩu cùng mang tên Giáp Minh Hậu, Giấy yêu cầu chứng nhận Hợp đồng của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, 05 bản chính Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác đã được ông Đặng Tiến Dũng - Giám đốc Chi nhánh ký tên và đóng dấu của Ngân hàng cùng với bà Vũ Thị Ngọc Liên cũng mang theo bản chính Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần FARCOS (đã đăng ký thay đổi ngày 22/7/2015), Giấy chứng nhận đăng ký mẫu dấu, Giấy xác nhận về thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp, Biên bản họp Hội đồng quản trị về việc bầu chủ tịch Hội đồng quản trị, về việc vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội, Bản chính chứng minh nhân dân mang tên Vũ Thị

Ngọc Liên cùng yêu cầu Văn phòng công chứng chứng nhận 05 bản chính Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác đã được ông Đặng Tiến Dũng - Giám đốc Chi nhánh ký tên và đóng dấu của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội. Sau khi tiếp nhận Hồ sơ nêu trên do bà Giáp Minh Hậu và bà Vũ Thị Ngọc Liên cung cấp, Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh đã đối chiếu Hợp đồng Ủy quyền số 1085, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác với các quy định của pháp luật có liên quan đến ủy quyền, thế chấp tài sản để chứng nhận 05 bản chính Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của nghười khác đã được ông Đặng Tiến Dũng - Giám đốc Chi nhánh ký tên và đóng dấu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh đã tiến hành kiểm tra, xác minh tính hợp pháp, tính xác thực của Hợp đồng giao dịch cũng như đã trao đổi, giải thích các quy định của pháp luật cho bà Hậu và bà Liên về quy trình công chứng, thủ tục công chứng Hợp đồng giao dịch và sau khi bà Hậu, bà Liên công nhận đã đọc kỹ hợp đồng, hiểu rõ các quy định của pháp luật cũng như trách nhiệm, hậu quả pháp lý của bà Hậu, bà Liên đối với yêu cầu công chứng, tham gia giao dịch việc thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự, bà Hậu, bà Liên đã ký vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác đã được ông Đặng Tiến Dũng ký tên và đóng dấu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội. Việc bà Hà đại diện cho ông Tam, bà Hạnh đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác được đóng dấu của Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh, thành phố Hà Nội số công chứng là 002679.2015/HĐTCBL vô hiệu Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh không đồng ý vì Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 01/10/2015 do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận thể hiện rõ là bà Hậu chỉ được thay mặt ông Tam và bà Hạnh thực hiện công việc thế chấp cho bên thứ ba chứ không được thực hiện việc thế chấp cho chính bà Hậu vì tài sản đem thế chấp không thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Hậu và pháp luật dân sự cũng cấm việc dùng tài sản của người khác mà mình được ủy quyền để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của mình.

Việc đại diện nguyên đơn trình bày, bà Hậu ký hợp đồng thế chấp tài sản không thông báo cho ông Tam, bà Hạnh, thì Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh khẳng định đây là nghĩa vụ của bà Hậu phải thông báo cho ông Tam, bà Hạnh chứ không phải là nghĩa vụ của Văn phòng công chứng. Tuy nhiên Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh cũng chưa hiểu tại sao ông Tam, bà Hạnh và bà Hậu lại ký được Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền trong khi không cung cấp được giấy tờ bản gốc.

Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 ký kết đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu đó không đủ căn cứ pháp luật.

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng thế chấp vô hiệu Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Bà Giáp Minh Hậu và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/10/2015, bà Hậu và bà Hạnh, ông Tam có ký Hợp đồng Ủy quyền số 1085, nội dung ủy quyền được thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự. Bà Hậu được Văn phòng Quốc Dũng cung cấp 03 bản Hợp đồng ủy quyền nêu trên, khi ký thế chấp tài sản tại Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh, bà Hậu đã cung cấp bản chính cho Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội nên bà Hậu không còn lưu giữ bản chính. Bà Hậu khẳng định đã thực hiện việc ký Hợp đồng thế chấp đúng như nội dung phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 giữa bà Hạnh, ông Tam và bà Hậu. Còn việc có sự sai lệch nội dung phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền như Văn phòng Quốc Dũng và đại diện của bà Hạnh, ông Tam cung cấp tại Tòa án, bà Hậu không biết vì sao có sự sai lệch này do thời gian đã lâu và không còn lưu giữ bản chính của Hợp đồng ủy quyền trên. Sau khi được bà Hạnh, ông Tam ủy quyền theo phạm vi ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 thì ngày 15/12/2015, bà Hậu đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho Công ty cổ phần FARCOS người đại diện theo pháp luật

là bà Vũ Thị Ngọc Liên vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội, mọi thủ tục vay vốn và giải ngân tiền giữa Ngân hàng nông nghiệp và Công ty Farcos bà hoàn toàn không biết.

Việc bà Hạnh, ông Tam và Văn phòng công chứng Quốc Dũng có ý kiến Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 do bà Hậu xuất trình cho Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh khi ký Hợp đồng thế chấp có sự sai lệch nội dung phạm vi ủy quyền so với Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 do bà Hạnh, ông Tam và Văn phòng Công chứng Quốc Dũng cung cấp tại Tòa án, bà Hậu không biết vì sao có sự sai lệch này do thời gian đã lâu và không còn lưu giữ bản chính của Hợp đồng ủy quyền trên.

Đối với lời khai của Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh cho rằng, bà Hậu đã cung cấp bản chính Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 cho Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh công chứng và sau đó Văn phòng đã trả lại cho bà Hậu bản chính hợp đồng ủy quyền này. Bà Hậu khẳng định có xuất trình bản chính cho Văn phòng công chứng làm thủ tục nhưng được biết văn phòng không bắt buộc phải lưu bản chính. Chỉ có Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn phải lưu bản chính của hợp đồng ủy quyền này. Bà Hậu cũng không nhớ có đưa cho Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh lưu bản chính của hợp đồng ủy quyền hay không. Bản công chứng của hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh công chứng là từ bản chính hợp đồng ủy quyền do phía bà Hậu cung cấp.

Trong quá trình thực hiện ngày 01/8/2016 theo yêu cầu của bên ủy quyền các bên đã ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 973.2016/GDK, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận ngày 01/8/2016 để chấm dứt hiệu lực Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ do Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự chứng nhận ngày 01/10/2015 và tại văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền thỏa thuận rõ bên ủy quyền tiếp tục thực hiện các công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện ủy quyền trước khi chấm dứt Hợp đồng ủy quyền.

Về việc giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Hợp đồng thế chấp vô hiệu, bà Hậu không có yêu cầu gì. Bà Hậu không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự trình bày:

Văn phòng đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 01/10/2015 theo đúng quy định của pháp luật. Quy trình thực hiện công chứng đã được thực hiện đầy đủ và khi thực hiện xong việc công chứng đã cấp cho bà Hạnh, ông Tam 1 bản chính và bà Hậu 03 bản chính để các bên thực hiện các giao dịch và lưu 01 bản chính tại Văn phòng. Nội dung bản chính của Hợp đồng ủy quyền Văn phòng đang lưu giữ đúng với nội dung Văn bản ủy quyền bà Hạnh, ông Tam cung cấp cho Tòa án bản sao. Còn bản sao Hợp đồng ủy quyền của Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam cung cấp, Văn phòng công chứng Quốc Dũng nhận thấy, nội dung phạm vi ủy quyền có sự thay đổi và Văn phòng không lưu giữ bất kỳ bản chính hay bản sao hợp đồng ủy quyền này. Sau đó, bà Hạnh, ông Tam và bà Hậu đã đến Văn phòng công chứng Quốc Dũng để thực hiện việc hủy ủy quyền. Do các bên đã thực hiện một trong các nội dung ủy quyền nên Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự không buộc các bên phải nộp lại bản chính của Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015.

Ngày 06/3/2020, Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự đã cung cấp cho Tòa án bản chính Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 để Tòa án đối chiếu với bản mà bà Hạnh, ông Tam đã nộp cho Tòa án bản sao.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Quốc Dũng đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và xin vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngân hàng đã thực hiện đúng quy trình cho Công cổ phần FARCOS vay vốn và bà Giáp Minh Hậu là người đứng ra thế chấp tài sản. Bản chính Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 bà Hậu có cung cấp cho Ngân hàng kiểm tra nhưng sau đó Ngân hàng cùng bà Hậu đến Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh để làm thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng thế chấp, bản chính của Hợp đồng ủy quyền này Ngân hàng không lưu giữ, chỉ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng chỉ giữ bản sao của Hợp đồng ủy quyền giống như nội dung hợp đồng ủy quyền Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh.

Do hợp đồng thế chấp đúng theo quy định của pháp luật nên Ngân hàng đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hạnh, ông Tam về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD

do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 vô hiệu vì yêu cầu này không có căn cứ. Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Tòa án đã giải thích về hậu quả của việc Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu, nhưng hiện tại Ngân hàng chưa có yêu cầu giải quyết về hậu quả nêu trên. Ngoài ra Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không có yêu cầu gì khác.

4. Công ty cổ phần FARCOS do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/12/2015 bà Giáp Minh Hậu, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội và Công ty cổ phần Farcos có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác tại Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh. Theo nội dung Hợp đồng thế chấp, bà Hậu với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông Tam, bà Hạnh đã dùng tài sản của bà Hạnh, ông Tam là nhà đất tại Tổ 5 phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 881131, số vào sổ 00096.QSDĐ/1249H, số HS:23011001 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003 cho bà Trần Thị Hạnh thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần Farcos. Nay bà Hạnh, ông Tam đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông.

Quá trình giải quyết vụ án do Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 do bà Hạnh, ông Tam, Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự xuất trình và Hợp đồng ủy quyền nói trên do Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội xuất trình có sự khác nhau ở trang 1 "phần Phạm vi ủy quyền" nên ngày 12/3/2020, Tòa án đã có Công văn số 206/CVTA gửi Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận Đống Đa đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận Đống Đa xem xét có dấu hiệu hình sự về việc làm sai lệch tài liệu hay không? và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Đống Đa tiến hành điều tra xác minh làm rõ. Ngày 27/8/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận Đống Đa đã ra Quyết định số 201 Quyết định không khởi tố vụ án hình sự và chuyển trả Tòa án

toàn bộ hồ sơ vụ án để giải quyết theo thủ tục dân sự. Tòa án đã tiến hành thông báo tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS - ST, ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hạnh (tức Nữ Hạnh) và ông Trần Văn Tam yêu cầu Tòa án tuyên Văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 là vô hiệu. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả lại bà Hạnh, ông Tam "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSDĐ/1249.H, số HS: 23011001 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003".

2. Tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 vô hiệu.

3. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phải trả lại bà Hạnh, ông Tam "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSDĐ/1249.H, số HS: 23011001do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003".

Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lí của Hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Giành cho các đương sự quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Giáp Minh Hậu và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam kháng cáo toàn bộ bản án. Bà Giáp Minh Hậu đề nghị Hủy bản án sơ thẩm; Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng Tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng thế chấp giữa bà Giáp Minh Hậu và ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Agribank không có nghĩa vụ phải trả giấy chứng

nhận QSD đất số W881131 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003 cho bà Hạnh, ông Tam.

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bà Hậu đã thực hiện thế chấp đúng trong phạm vi ủy quyền, nội dung phạm vi ủy quyền của hai Hợp đồng ủy quyền không khác nhau.

Đối với việc Agribank có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tạm đình chỉ vụ án chờ kết quả giải quyết của cơ quan Công an, tại phiên tòa Agribank trình bày, cho đến thời điểm này thì Agribank chưa có văn bản tố giác hành vi của một số người liên quan có dấu hiệu hình sự ra cơ quan Công an mà chỉ trao đổi trực tiếp bằng lời nói. Agribank đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 giữa bà Giáp Minh Hậu và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có hiệu lực pháp luật do bà Hậu không vi phạm về nội dung đã được ông Tam, bà Hạnh ủy quyền.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS - ST, ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Agribank và bà Hậu có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Agribank và bà Hậu, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Xem xét đối với Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 01/10/2015 do các đương sự xuất trình tại Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự xuất trình bản gốc Hợp đồng ủy quyền số 1085.2015/HĐUQ-QĐ, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 01/10/2015 (gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015), có chứng thực của Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự. Trong đó, tại phần Phạm vi ủy quyền có nội dung thể hiện: "…Bên B được thay mặt bên A toàn quyền thực hiện các việc sau: ...*Cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận nói trên cho người khác với các điều kiện do bên B toàn quyền quyết định*...".

Bị đơn là Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, không xuất trình được bản gốc, chỉ xuất trình được bản sao chụp (bản phô tô) Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 có chứng thực của Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự với nội dung: "…Bên B được thay mặt bên A toàn quyền thực hiện các việc sau:...*Cho thuê, chuyển nhượng,* ***thế chấp để vay vốn hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba,*** *tặng cho quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất, theo Giấy chứng nhận nói trên cho người khác với các điều kiện do bên B toàn quyền quyết định*...".

Xem xét đối với tài liệu chứng cứ do các bên xuất trình nhận thấy có sự khác nhau về nội dung phạm vi ủy quyền, cụ thể, bản gốc Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 do nguyên đơn và Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự xuất trình có nội dung ủy quyền thể hiện "*….thế chấp, tặng cho quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận nói trên cho người khác…".* Còn bản sao chụp (bản phô tô) Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 do Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam xuất trình

có thêm nội dung là ***"… thế chấp để vay vốn hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba,*** *tặng cho quyền sử dụng một phần hoặc toàn bộ thửa đất, theo Giấy chứng nhận nói trên cho người khác…".*

Theo nguyên đơn trình bày, nội dung phạm vi nguyên đơn ủy quyền cho bà Hậu thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bà Hậu chứ không ủy quyền cho bà Hậu dùng tài sản của nguyên đơn để thế chấp bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn. Việc bà Hậu dùng Hợp đồng quyền số 1085 ngày 01/10/2015 có nội dung ghi tại trang 1 thể hiện: *"...* ***thế chấp để vay vốn hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba*** *...*" là không đúng về phạm vi ủy quyền, nội dung này là bổ sung thêm và là giả mạo. Ngoài ra, khi bà Hậu dùng tài sản của nguyên đơn để thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam bảo lãnh cho Công ty cổ phần Farcos vay vốn Ngân hàng thì nguyên đơn hoàn toàn không biết. Bà Hậu cũng không thông báo cho nguyên đơn về việc bà Hậu dùng tài sản của nguyên đơn thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, chỉ sau khi nguyên đơn và bà Hậu đến Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự làm văn bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 1085 nêu trên thì mới biết bà Hậu đã thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty Farcos.

Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự khẳng định đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 theo đúng quy định của pháp luật. Bản Hợp đồng ủy quyền mà Nguyên đơn xuất trình tại Tòa án đúng với bản Hợp đồng mà Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự đã công chứng và đang lưu giữ. Đối với bản Hợp đồng ủy quyền mà Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh cung cấp có nội dung ủy quyền nêu tại trang 1 khác với nội dung ủy quyền nêu tại trang 1 trong bản Hợp đồng mà Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự đang lưu giữ bản chính.

Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đều không cung cấp được bản chính Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 cho Tòa án. Theo trình bày của Ngân hàng nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh thì khi thực hiện thủ tục thế chấp chỉ đối chiếu bản gốc của Hợp đồng ủy quyền, sau đó trả lại bản gốc cho bà Hậu, tuy nhiên Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không xuất trình được căn cứ

chứng minh việc giao, nhận và trả lại bản gốc Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 cho bà Hậu sau khi đã đối chiếu bản chính.

Đối với bà Hậu và người đại diện theo ủy quyền của bà Hậu không giải thích được tại sao lại có sự khác biệt về phạm vi ủy quyền giữa bản Hợp đồng số 1085 ngày 01/10/2015 mà bà Hậu dùng để thế chấp tài sản của Nguyên đơn cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn và bản Hợp đồng do nguyên đơn và Văn phòng Công chứng Quốc Dũng và Cộng sự xuất trình tại Tòa án. Bà Hậu được Văn phòng công chứng Quốc Dũng và Cộng sự cung cấp cho 03 bản chính Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015. Khi làm thủ tục thế chấp, bà Hậu đã chuyển 01 bản cho Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh, 01 bản cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, còn lại 01 bản không rõ hiện nay ở đâu, bà Hậu không cung cấp được cho Tòa án đối với bản còn lại này *(Biên bản làm việc ngày 06/9/2022 tại Tòa án Hà Nội)*.

Xét thấy: Theo nội dung phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015, bản chính do nguyên đơn và Văn phòng Công chứng Quốc Dũng xuất trình tại Tòa án không có nội dung bà Hạnh, ông Tam ủy quyền cho bà Hậu ***thế chấp để vay vốn hoặc thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba***. Theo nguyên đơn trình bày thì chỉ ủy quyền cho bà Hậu dùng tài sản của nguyên đơn để thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của bà Hậu chứ không bảo lãnh cho bên thứ ba là Công ty Farcos. Như vậy nội dung trong bản Hợp đồng ủy quyền (bản phô tô) do Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội và Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh xuất trình không đúng với ý chí của bà Hậu.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Hậu và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn có quan điểm cho rằng, nội dung phạm vi ủy quyền trong 2 Hợp đồng ủy quyền (cùng số, cùng ngày nêu trên) do các bên xuất trình bản chất không có gì khác nhau. Hợp đồng do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn và Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh xuất trình chỉ làm rõ thêm nội dung ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền do nguyên đơn xuất trình tại Tòa án, theo quy định của pháp luật thì bà Hậu không thể thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của chính mình. Xét thấy, quan điểm này là không có cơ sở bởi lẽ, nếu thấy nội dung nguyên đơn ủy quyền cho bà Hậu là chưa rõ ràng thì khi thực hiện việc công chứng, Công chứng viên cần phải giải thích hoặc yêu cầu người ủy quyền làm rõ nội dung, ý chí của người ủy quyền. Nếu nội dung ủy quyền không đúng quy định

của pháp luật thì Hợp đồng ủy quyền không phát sinh hiệu lực chứ không thể tự ý thêm vào nội dung phạm vi ủy quyền khi không có sự đồng ý của người ủy quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hậu, Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn không cung cấp được bản chính của Hợp đồng ủy quyền số 1085 công chứng ngày 01/10/2015. Bản Hợp đồng ủy quyền mà bà Hậu dùng làm căn cứ để thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Farcos đến nay chỉ là bản phô tô, không có giá trị pháp lý. Việc Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn và Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh không lưu giữ văn bản gốc khi thực hiện thủ tục thế chấp; không xuất trình được căn cứ chứng minh có việc giao, nhận và trả lại cho bà Hậu bản gốc Hợp đồng ủy quyền số 1085 ngày 01/10/2015 sau khi đã đối chiếu là việc làm thiếu thận trọng và thiếu khách quan.

Trình bày của bà Hậu về việc giao 02 bản gốc cho Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh và Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn khi làm thủ tục thế chấp là mâu thuẫn với trình bày của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn và Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh về việc chỉ đối chiếu sau đó trả lại bản gốc cho bà Hậu.

Để xem xét có dấu hiệu tội phạm hình sự hay không? Tòa án cấp sơ thẩm đã chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra Công an quận Đống Đa để giải quyết theo thẩm quyền. Quá trình điều tra, ngày 27/8/2020 cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Đống Đa đã có Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 201/CSĐT-CSKT và Thông báo số 159/CSĐT-CSKT về việc không khởi tố vụ án hình sự, xác định hành vi không cấu thành tội phạm do không có sự việc phạm tội trong nội dung tố giác, tin báo của Tòa án… Do vậy không có căn cứ xác định sự thật khách quan của các Hợp đồng ủy quyền có cùng số 1085 và công chứng cùng ngày 01/10/2015 tại Văn phòng công chứng Quốc Dũng và cộng sự do Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn và Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh xuất trình tại Tòa án để công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp.

Bên cạnh đó cần xác định, khi tiến hành thủ tục thế chấp, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thông Việt Nam không thẩm định, xác minh, không lấy ý kiến của ông Tam, bà Hạnh là chủ sở hữu tài sản, người ủy quyền và vẫn đang quản lý, sử dụng nhà, đất bị thế chấp. Do vậy trong trường hợp này, Ngân hàng

không được xác định là người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp tài sản cũng bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên xác định, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại cho bà Hạnh, ông Tam Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 881131 vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00096.QSDĐ/1249.H, số HS: 23011001 do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 09/9/2003 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

***2.2** Đối với việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu.*

Căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ vụ án nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu và hỏi các đương sự có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu không?, tuy nhiên các đương sự trong vụ án không có yêu cầu.

Đối với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, tại Phiên hòa giải ngày 22/3/2021, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày *"...tại buổi hòa giải hôm nay Ngân hàng chưa có ý kiến gì"*, tuy nhiên sau đó Ngân hàng cũng không có ý kiến gì về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu. Tại phiên tòa ngày 30/6/2021 khi Chủ tọa hỏi: *"...nguyên đơn đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu thì Ngân hàng có ý kiến gì không?",* đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trả lời*: "...đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Nếu tuyên Hợp đồng vô hiệu thì đề nghị các bên có liên quan phải bồi thường*" tuy nhiên Ngân hàng không cung cấp được căn cứ chứng minh lỗi của các bên và yêu cầu bồi thường? đối tượng phải bồi thường. Sau khi Chủ tọa giải thích thì đại diện Ngân hàng trả lời: *Tòa án hỏi thì tôi trả lời như vậy, còn quan điểm của Ngân hàng là Hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật nên hợp đồng không vô hiệu. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực".*

Như vậy có căn cứ xác định, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng thế chấp vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết trong vụ án này là có cơ sở. Việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu không làm mất đi quyền khởi kiện của các đương sự. Sau này nếu có căn cứ xác

định lỗi của các bên tham gia hợp động thế chấp thì các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn và bà Hậu.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Nguyên đơn, ông Tam, bà Hạnh được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Văn phòng Công chứng Tuệ Tĩnh là bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Hạnh, ông Tam được chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 311 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 36, 37 Luật công chứng năm 2006.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST, ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hạnh (tức nữ Hạnh) và ông Trần Văn Tam về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 vô hiệu và buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại bà Hạnh, ông Tam "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSDĐ/1249.H, số HS: 23011001 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003".

2. Tuyên bố văn bản công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng

002679.2015/HĐTCBL, quyển số 03-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh chứng nhận ngày 15/12/2015 vô hiệu.

3. Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại bà Hạnh, ông Tam "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W881131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00096.QSDĐ/1249.H, số HS: 23011001do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 09/9/2003".

4. Các đương sự trong vụ án không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác khi có căn cứ và có yêu cầu. Việc khởi kiện được thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

Bà Trần Thị Hạnh (tức nữ Hạnh) và ông Trần Văn Tam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Trần Thị Hạnh (tức nữ Hạnh) 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008656 ngày 16/5/2019.

Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (chưa nộp).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và bà Giáp Minh Hậu, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp theo Biên lai số 0069010 ngày 11/8/2021 (bà Hậu nộp) và Biên lai số 0068973 (Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam nộp) ngày 14/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự,người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án,tự nguyện yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.

- Tòa án nhân dân quận Đống Đa;

- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa;

- Các đương sự;

Trần Thị Thu Nam