

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 50/2023/DS-PT

Ngày 12 - 01 - 2023

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền*

và Hợp đồng thế chấp QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm và ông Nguyễn Duy Thuần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 355/2022/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 305/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà A, chị B, chị C, chị D; địa chỉ: Số ĐVG, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Điều vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ – Sinh năm 1984; Trú tại: Thôn X, xã HT, B, Đắk Lắk; (Theo giấy ủy quyền ngày 09/01/2023); Vắng mặt;

2. Bị đơn: Anh E; địa chỉ: Buôn Y, xã CN, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

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

3.1. Văn phòng công chứng O; Địa chỉ: YJ, phường TN, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng; Vắng mặt;

3.2. Bà Vũ Thị H; địa chỉ: HV, phường NT, Tp. GN, tỉnh Đắk Nông; Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn U; địa chỉ: Đường TG, tổ 1, phường NT, Tp. GN, tỉnh Đắk Nông; Có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.3. Ông F; địa chỉ: Số LMX, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.4. Ông G; địa chỉ: ND, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.5. Ông J; địa chỉ: Buôn KM, xã ET, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.6. Bà K; địa chỉ: Thôn 1, xã CB, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.7. Ông L; địa chỉ: ĐVG, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.8. Ông Nguyễn Toàn Z, bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Buôn PL, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.9. Ông Huỳnh Hữu N, bà Tô Thị P; địa chỉ: Buôn PL, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.10. Bà Văn Thị Thùy Q; địa chỉ: Buôn PL, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

3.11. Chị Đỗ G1 Niê; địa chỉ: Thôn X, xã CB, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

4. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông W:

4.1. Bà A, chị B, chị C, chị D; địa chỉ: Số ĐVG, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

4.2. Ông F; địa chỉ: LMX, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

4.3. Ông G; địa chỉ: ND, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

4.4. Ông J; địa chỉ: Buôn KM, xã ET, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

4.5. Bà K; địa chỉ: Thôn X, xã CB, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt;

4.6. Ông L; địa chỉ: ĐVG, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 giữa ông E và ông W, bà A, bà B, bà C, bà D; được công chứng tại Văn phòng Công chứng O; Nội dung ủy quyền: Ông E được quyền thực hiện giao dịch dân sự đối với tài sản là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, diện tích 2207m², theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đứng tên hộ ông W, tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vì 02 lý do:

Thứ nhất: Ông E vi phạm nội dung ủy quyền quy định tại khoản 2 của Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 trong thời gian được ủy quyền. Cụ thể Ông E chỉ được dùng tài sản nhận ủy quyền để thực hiện các giao dịch trong quan hệ cấp tín dụng và vay vốn ngân hàng, nhưng trên thực tế ông E đã sử dụng tài sản được ủy quyền để thế chấp cho cá nhân.

Thứ hai: Tài sản đã ủy quyền là tài sản chung của hộ gia đình, trong Hợp đồng ủy quyền nêu trên thiếu các thành viên hộ gia đình tham gia, vì tính đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2001 thì hộ gia đình có 10 thành viên, gồm: Ông W, bà A, bà B, bà C, bà D, ông F, ông G, ông J, bà K, ông L.

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018 giữa ông E và bà Vũ Thị H; được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đắk Lắk; thế chấp đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, diện tích 2207m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đứng tên hộ ông W, tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Từ ngày ký hợp đồng thế chấp đến nay các bên chưa đăng ký giao dịch bảo đảm. Lý do yêu cầu tuyên vô hiệu:

Thứ nhất, người thế chấp là người thực hiện không đúng phạm vi được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 62/2018, nên không có tư cách để thực hiện việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐTC. Vì vậy, nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018 vô hiệu; buộc ông E và bà H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 cho các nguyên đơn.

Bị đơn ông E trình bày:

Ngày 29/8/2018 tôi và các ông bà gồm ông W, bà A, bà B, bà C, bà D có ký hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng O; ủy quyền đối với tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, diện tích 2207m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đứng tên hộ ông W, tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 04/9/2018 tôi ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐTC với bà Vũ Thị H, được công chứng tại Văn phòng công chứng O.

Từ ngày các bên ký hợp đồng thế chấp đến nay thì chúng tôi chưa đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 62 để vay số tiền 960.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng. Tuy nhiên, khi hết thời hạn vay mà tôi không thể thanh toán hết khoản vay nói trên cho bà H nên bà H đã khởi kiện tôi ra Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, đã có Quyết định số 130/2019/QDST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp vô hiệu thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn U là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H trình bày:

Về ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố: Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018, là vô hiệu, người liên quan bà H, không đồng ý vì các lý do sau đây:

1. Về Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018, nguyên đơn bà D và bị đơn ông E cho rằng tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2018, quy định phạm vi ủy quyền được xác lập, ký kết và thực hiện các giao dịch trong quan hệ cấp tín dụng, ký kết các văn bản sửa đổi bổ sung, phụ lục, văn bản hủy bỏ, chấm dứt các hợp đồng nói trên và các văn bản khác có liên quan trọng quan hệ vay vốn tại ngân hàng. Tôi không đồng ý với ý kiến của cả nguyên đơn và bị đơn; họ đều cho rằng chỉ ủy quyền cho ông E xác lập các giao dịch trong quan hệ cấp tín dụng với ngân hàng và cho rằng thế chấp quyền sử dụng đất với bà Vũ thị H là không được phép. Đây là một sự giải thích hợp đồng tùy tiện, tìm ra câu chữ có lợi cho mục đích của nguyên đơn và bị đơn nhằm đòi hủy hợp đồng ủy quyền. Trong khi đó hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018, không chỉ có khoản 2 điều 1, mà còn có khoản 1 điều 1 nêu rõ: *“Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau:*

a. Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục có liên quan để chuyển mục đích sử dụng đất đóng thuế, lệ phí có liên quan và nhận kết quả sau khi chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan.

b. Giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn, để bảo đảm nghĩa vụ của chính bên B hoặc cho người khác; Được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ đến hạn của bên B bảo đảm theo quy định của pháp luật đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 62,

tờ bản đồ số 81; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R403326 số vào sổ cấp GCN 294742 QSDĐ/AH do UBND tỉnh Đắk Lắk Cấp ngày 10/8/2001 ”

Theo điểm b, khoản 1 của điều 1 hợp đồng này bên B hoàn toàn có quyền ký kết thế chấp quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị H, khoản 2 của điều 1 nêu trên chỉ là một khoản bổ sung không làm triệt tiêu những quy định trong khoản 1, vì quyền giao cho bên B trong điểm b khoản 1 rộng hơn đã bao hàm cả quyền chuyển nhượng là quyền cao nhất trong các quyền sử dụng đất và việc thế chấp cho tất cả các chủ thể khác không chỉ có ngân hàng.

Như vậy ông E ký với bà Vũ Thị H, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018, là hoàn toàn trong phạm vi ủy quyền, cả hai hợp đồng này đều đã được Văn phòng công chứng O chứng thực

2. Về việc các đồng nguyên đơn nêu ra khi ký hợp đồng ủy quyền còn thiếu 5 người nữa là các hộ thành viên trong gia đình là các ông bà: Ông L, bà K, ông J, ông F, ông G. Đây là lỗi của 5 nguyên đơn.

Theo Công văn số 1551/CATP-QLHC ngày 15/11/2021 của Công an thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thì hộ gia đình ông W vào thời điểm năm 1996, trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (2001) hộ có 10 thành viên. Nếu tài liệu này là có căn cứ thì Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018, vẫn có hiệu lực đối với phần của những người đã ký trong hợp đồng ủy quyền này và những người này vẫn phải chịu trách nhiệm đối với phần tài sản của họ đã ký ủy quyền để ông E ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018.

Các ông bà: W, A, B, C, D là những người ký hợp đồng ủy quyền cho ông E để thế chấp vay tiền 960 triệu của bà Vũ Thị H, những người này phải chịu trách nhiệm bằng phần tài sản của mình theo tỷ lệ được hưởng của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R403326 số vào sổ cấp GCN 294742 QSDĐ/AH do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001.

Mặt khác, Các ông bà: W, A, B, C, D, là những người có lỗi khi ký kết hợp đồng ủy quyền này do khi ký kết hợp đồng không cung cấp thông tin đầy đủ về số người có tên trong sổ hộ khẩu vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001.

3. Về phía Văn phòng công chứng O, cũng là bên có lỗi trong việc không xác minh cụ thể số nhân khẩu trong hộ vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ căn cứ vào lời khai của 5 người ủy quyền nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tiếp tục thông báo và triệu tập Văn phòng

công chứng O tham gia tố tụng và phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

4. Về quan điểm xử lý vụ án, tôi đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền chỉ vô hiệu một phần, phần đối với 5 người ủy quyền vẫn có hiệu lực về phần quyền của họ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bằng 5/10 giá trị quyền sử dụng đất (thửa đất có quyền của 10 người). Tương tự như vậy trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực đối với 5 người đã ủy quyền cho ông E vay tiền của bà H, 5 người này phải dùng giá trị quyền sử dụng đất của mình bằng 5/10 thửa đất để trả nợ cho bà Vũ Thị H, Đối với Văn phòng công chứng O: Trong trường hợp 5/10 thửa đất nêu trên theo hợp đồng thế chấp tài sản không đủ để trả nợ cho bà Vũ thị H, thì Văn phòng công chứng O phải bồi thường. Bà H sẽ có đơn khởi kiện trong một vụ án khác, trong vụ án này bà H không yêu cầu về vấn đề bồi thường của Văn phòng công chứng

Những có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và là người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông W: Ông G, ông F, ông J, bà K, ông L có cùng nội dung trình bày:

Tôi là con của ông W, bà A. Quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đứng tên hộ ông W là tài sản chung của gia đình chúng tôi. Tôi ở cùng với bố mẹ từ nhỏ trên mảnh đất này; thửa đất trên vẫn là tài sản chung của đại gia đình tôi. Ngày 29/8/2018 ông W, bà A, bà B, bà C, bà D có ký kết Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ tại Văn phòng công chứng O nhưng tôi hoàn toàn không biết cũng không thông báo cho chúng tôi biết. Sau đó, ông E thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay tiền của bà Vũ Thị H thì tôi cũng không biết. Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018 đã được ký kết tại Văn Phòng công chứng Đắk Lắk.

Tại đơn từ chối tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng O trình bày:

Xét về trình tự, thủ tục công chứng và các giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc công chứng: Những người tham gia Hợp đồng đều tự nguyện yêu cầu công chứng, tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật và đã cung cấp đầy đủ, hợp lệ bản chính hợp pháp của các giấy tờ, tài liệu có liên quan và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với những thông tin đã cung cấp. Tại thời điểm công chứng: Các bên tham gia Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật,

không trái đạo đức xã hội. Xét về đối tượng giao dịch của Hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, tại phường TL, Tp B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001 thuộc trường hợp hợp đồng được phép công chứng và việc công chứng tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Tóm lại, Văn bản công chứng mà VPCC Đắk Lắk đã công chứng là Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng O ngày 29/8/2018, số công chứng 1147, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng O ngày 04/8/2018, số công chứng 0047, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD hoàn toàn không vi phạm các quy định của pháp luật nên lý do yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng nêu trên là không có căn cứ. Vì vậy, Văn phòng công chứng O từ chối tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tại Tòa. Văn phòng công chứng O không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Toàn Z, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 2010 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một miếng đất của vợ chồng ông W, bà A, cụ thể như sau: Đất tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 5mx23m, và năm 2012 tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích 3,97m x 23m đất đã có Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông W, thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001. Vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với tổng giá trị 340.000.000 đồng. Chúng tôi đã trả đủ tiền cho ông W, bà A và đã nhận đất để làm nhà ở sinh sống từ đó cho đến nay. Chúng tôi xây nhà diện tích khoảng 90m². Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, các con của ông W, bà A đều biết. Do chưa có điều kiện để tách thửa nên chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên; hai bên chỉ viết Giấy bán đất và có được xác nhận của buôn. Quá trình làm nhà sinh sống trên đất không xảy ra tranh chấp gì. Chúng tôi hoàn toàn không được biết việc ngày 29/8/2018 ông W, bà A, bà B, bà D ký kết Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ tại Văn phòng công chứng O cho ông E và sau đó, ông E thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay tiền của bà Vũ Thị H. Việc ký hợp đồng ủy quyền và thế chấp thửa đất trên trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi là sai, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng tôi. Nay nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông L, bà K, ông J, ông F, ông G, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018 vô hiệu; buộc ông E và bà Vũ Thị H phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 cho họ thì tôi

đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của chúng tôi. Tôi không có yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị Thùy Q trình bày:

Năm 2011 tôi có nhận chuyển nhượng một miếng đất của vợ chồng ông W, bà A, cụ thể như sau: đất tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; tổng diện tích 230m² (10mx23m), đất đã có Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông W; thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001. Tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 500.000.000 đồng. Tôi đã trả đủ tiền cho ông W, bà A và đã nhận đất để làm nhà ở sinh sống từ đó cho đến nay. Tôi xây nhà diện tích khoảng 180m². Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, các con của ông W, bà A đều biết. Do chưa có điều kiện để tách thửa nên chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên; hai bên chỉ viết Giấy bán đất và có được xác nhận của buôn. Quá trình làm nhà sinh sống trên đất không xảy ra tranh chấp gì. Tôi hoàn toàn không được biết việc ngày 29/8/2018 ông W, bà A, bà B, bà C, bà D ký kết Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ tại Văn phòng công chứng O cho ông E và sau đó, ông E thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay tiền của bà Vũ Thị H. Việc ký hợp đồng ủy quyền và thế chấp thửa đất trên trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho tôi là sai, ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Nay nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018 vô hiệu; buộc ông E và bà Vũ Thị H phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 cho họ thì tôi đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của tôi. Tôi không có yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu N và bà Tô Thị P trình bày:

Năm 2015 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một miếng đất của vợ chồng ông Trương Thanh T1, bà Ứng Thị Minh H1, cụ thể như sau: đất tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 5mx23m, đất đã có Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông W; thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001. Vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với tổng giá 350.000.000 đồng. Nguồn gốc đất của ông T1, bà H1 là do nhận chuyển nhượng của ông W, bà A. Chúng tôi đã trả đủ tiền cho ông T1, bà H1 và đã nhận đất để làm nhà ở sinh sống từ đó cho đến nay. Chúng tôi xây nhà diện tích khoảng 90m².

Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên, các con của ông W, bà A đều biết. Do chưa có điều kiện để tách thửa nên chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên; hai bên chỉ viết Giấy bán đất và có được xác nhận của buôn. Sau khi chuyển nhượng cho chúng tôi thì ông Trương Thanh T1, bà Ứng Thị Minh H1 cũng đi nơi khác sinh sống. Hiện chúng tôi không biết ông T, bà H sinh sống ở địa chỉ nào. Quá trình làm nhà sinh sống trên đất không xảy ra tranh chấp gì. Chúng tôi hoàn toàn không được biết việc ngày 29/8/2018 ông W, bà A, bà B, bà C, D ký kết Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ tại Văn phòng công chứng O cho ông E và sau đó, ông E thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay tiền của bà Vũ Thị H. Việc ký hợp đồng ủy quyền và thế chấp thửa đất trên trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi là sai, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng tôi. Nay nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 62/2018/HĐTC ngày 04/9/2018 vô hiệu, buộc ông E và bà Vũ Thị H phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 cho họ thì tôi đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của chúng tôi. Tôi không có yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của TAND huyện Krông Búk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 104, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 138, Điều 139, Điều 141, Điều 142, Điều 143, Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 29 Điều 3, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông F, ông G, ông J, bà K, ông L.

[1.1]. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 giữa ông E và ông W, bà A, bà B, bà C, bà D vô hiệu.

[1.2] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐUQ ngày 04/9/2018 giữa ông E và bà Vũ Thị H vô hiệu.

[1.3] Buộc bà Vũ Thị H phải trả lại cho các nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, diện tích 2207m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk

cấp ngày 10/8/2001, đứng tên hộ ông W, tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9/2022, ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của TAND huyện Krông Búk.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, những người tham gia tố tụng khác đều vắng mặt, ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của TAND huyện Krông Búk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 10/01/2023 ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt đồng thời giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Do vậy HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H, HĐXX xét thấy:

Xét Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018: Đối tượng của hợp đồng ủy quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001 cho hộ ông W đối với thửa đất số 62. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 62 thì hộ gia đình ông Y Blul có các thành viên gồm: Chủ hộ ông W, vợ là bà A, các con bà K, ông J, ông F, bà B, bà C, bà D, ông G và cháu Đỗ G1 Niê. Như vậy, quyền sử dụng thửa đất số 62 được cấp cho hộ gia đình và thuộc sở hữu chung của các thành viên hộ gia đình ông W. Theo quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015: *“Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác”*. Tuy nhiên khi ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2018 thì bên ủy quyền chỉ có ông W, bà A, bà B, bà C, bà D là thiếu các thành viên hộ gia đình còn lại gồm những thành viên ông F, ông G, ông J, bà K, chị Đỗ G1 Niê. Vì vậy, Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 vô hiệu.

Ngoài ra tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số 62 có nội dung *“Trong phạm vi ủy quyền bên B có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Được quyền xác lập, ký kết và thực hiện các giao dịch trong quan hệ cấp tín dụng. Ký kết các văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục, văn bản hủy bỏ, chấm dứt các hợp đồng nói trên và các văn bản khác có liên quan trọng quan hệ vay vốn tại ngân hàng...”*. Theo quy định trên thì ông E được ủy quyền xác lập giao dịch dân sự trong phạm vi quan hệ tín dụng vay vốn tại ngân hàng. Tuy nhiên, ông E ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐUQ ngày 04/9/2018 với bà H là cá nhân không phải là tổ chức tín dụng nên đã vượt quá phạm vi ủy quyền. Mặt khác, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐUQ ngày 04/9/2018 chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì trên đất còn có 03 hộ gia đình khác cũng đang ở trên một phần diện tích thửa đất 62, gồm hộ gia đình ông Nguyễn Toàn Z, bà Nguyễn Thị M, hộ gia đình bà Văn Thị Thùy Q và gia đình ông Huỳnh Hữu N, bà Tô Thị P. Các hộ gia đình này đã xây nhà sinh sống ổn định từ khi nhận chuyển nhượng. Việc ký kết Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 và Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐUQ ngày 04/9/2018 thì những hộ gia đình này không được biết, không thông qua ý kiến của họ là đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của 03 hộ gia đình này.

Về kháng cáo của ông Nguyễn Văn U đề nghị tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp vô hiệu 50%, thì không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần vì giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch.

Như vậy cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 giữa ông E và ông W, bà A, bà B, bà C, bà D vô hiệu; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐUQ ngày 04/9/2018 giữa ông E và bà Vũ Thị H vô hiệu là có căn cứ.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng cáo của ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của TAND huyện Krông Búk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Vũ Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 của TAND huyện Krông Búk.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông F, ông G, ông J, bà K, ông L.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 62/2018/HĐUQ ngày 29/8/2018 giữa ông E và ông W, bà A, bà B, bà C, bà D vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/2018/HĐUQ ngày 04/9/2018 giữa ông E và bà Vũ Thị H vô hiệu.

- Buộc bà Vũ Thị H phải trả lại cho các nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 81, diện tích 2207m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403326 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 10/8/2001, đứng tên hộ ông W, tọa lạc tại Buôn PL, phường TL, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bị đơn ông E có nghĩa vụ thanh toán cho các nguyên đơn bà A, bà B, bà C, bà D số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông E phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006428 ngày vấn đề được 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006429 ngày 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006430 ngày 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006431 ngày 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông J số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011635 ngày 20/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông G số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011634 ngày 20/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông F số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011633 ngày 20/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011636 ngày 20/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

Hoàn trả cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011632 ngày 20/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KB.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Vũ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0020659 ngày 07/10/2022 của Chi cục THADS huyện KB.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện KB;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân