TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2017/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2017
V/v tranh chấp: "Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng ủy quyền".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2017 về việc "tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2017/QĐ-PT ngày 01/8/2017, quyết định hoãn phiên tòa số 95/2017/QĐ-PT ngày 22/8/2017, quyết định hoãn phiên tòa số 108/2017/QĐ-PT ngày 15/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Thu T1, sinh năm 1974; Địa chỉ: 427/2, đường T, phường 7, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Dạ T2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Kim V, sinh năm 1966 và ông Pan A S, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 1, ấp S, xã S, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Lê Kim V và ông Pan A S là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lâm Thị Thu T1 trình bày: Ngày 17/6/2009, bà T1 cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 vay số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), các bên đã giao nhận tiền, thời hạn vay

là 20 ngày kể từ ngày 17/6/2009 đến hết ngày 06/7/2009, lãi suất các bên tự thỏa thuận.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà T2 đã thế chấp cho bà T1 quyền sử dụng đất các thửa số 84, 85, 144, 156 tờ bản đồ số 08 xã S, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tổng diện tích đất 15.848m^2 trong đó có 300m^2 đất ở và 15.548m^2 đất nông nghiệp, đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông Pan A S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 ngày 24/6/1997.

Ngày 24/6/2009, bà T2 đã thanh toán cho bà T1 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), còn nợ lại 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Cùng ngày bà T1 và bà T2 ký kết lại 01 hợp đồng vay tiền với số tiền vay là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), số tiền này là tiền mà bà T2 còn nợ lại từ hợp đồng vay tiền ngày 17/6/2009 giữa bà T1 và bà T2. Thời hạn vay là 20 ngày kể từ ngày 24/6/2009, lãi suất tự thỏa thuận, tài sản để đảm bảo cho khoản vay trên được giữ nguyên theo nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 996 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009. Sau đó bà T2 đã trả cho bà T1 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nợ gốc, còn lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nợ gốc và 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tiền lãi.

Chứng cứ bà T1 cung cấp gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông S bà V với bà T2 số công chứng 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 996 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009; Hợp đồng vay tiền số công chứng 368 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009; Hợp đồng vay tiền số công chứng 386 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2009.

Nay bà T1 yêu cầu bà T2 thanh toán cho bà T1 tổng số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), gồm nợ gốc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), khi bà T2 trả đủ số tiền trên cho bà T1 thì bà T1 sẽ trả lại cho bà T2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 ngày 24/6/1997. Nếu bà T2 không trả được nợ thì bà T1 yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của ông S, bà V về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 361, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 giữa ông S bà V với bà T2, bà T1 không đồng ý vì hợp đồng ủy quyền này được lập theo đúng qui định của pháp luật nên có giá trị thi hành, đồng thời việc hủy hợp đồng ủy quyền sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Dạ T2 trình bày: Vào tháng 6 năm 2009, ông Pan A S và bà Lê Kim V có nhờ bà vay tiền, ông S và bà V đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà thế chấp các thửa đất số 84, 85, 144, 156 tờ bản đồ số 08 xã S, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Pan A S số D 0756095 ngày 24/6/1997. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà T2 đã giao cho ông S, bà V số tiền là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Nay bà yêu cầu ông S, bà V trả cho bà số tiền này đồng thời bà đồng ý với yêu cầu của ông S, bà V về việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 361, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 đã ký giữa bà với ông S, bà V.

Về nội dung cụ thể của hợp đồng ủy quyền số 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 996 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 do thời gian đã lâu bà không nhớ cụ thể nhưng bà xác nhận nội dung của các hợp đồng trên là đúng, đồng thời các chữ ký của bà trong các hợp đồng nói trên là do bà ký và viết.

Nay bà T2 đồng ý trả cho bà T1 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), gồm 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nợ gốc và tiền lãi là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) như yêu cầu của bà T1.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim Vvà ông Pan A S trình bày: Do có nhu cầu vay tiền làm ăn nên vợ chồng ông bà có nhờ bà T2 làm thủ tục vay Ngân hàng số tiền 100.000.000đ, bà T2 yêu cầu ông bà phải thế chấp tài sản thì mới vay được tiền. Do vậy ông, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 ngày 24/6/1997 đứng tên ông Pan A S cho bà T2 và cùng với bà T2 lập hợp đồng ủy quyền với nội dung giống như bản hợp đồng ủy quyền số công chứng 361, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 mà Tòa án đã thu thập. Tuy nhiên ông bà chỉ ký hợp đồng ủy quyền là để thế chấp vay vốn ngân hàng chứ không có ủy quyền vay vốn tư nhân nhưng không hiểu sao trong hợp đồng lại có cả nội dung ủy quyền vay vốn tư nhân. Sau khi ký hợp đồng ông bà có nhận của bà T2 20.000.000đ. Nay ông bà đồng ý thanh toán cho bà T2 số tiền gốc đã nhận là 20.000.000đ, đề nghị bà T2 trả lại cho ông bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 ngày 24/6/1997 do UBND huyện T cấp đứng tên ông Pan A S.

Ông bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 ngày 24/6/1997 do UBND huyện T cấp đứng tên ông Pan A S, và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 361, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 đã ký giữa ông bà với bà T2.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 246, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 317, 320, 323, 463, 466, 562 Bộ luật dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Dạ T2 và bà Lâm Thị Thu T1 về việc: bà Nguyễn Thị Dạ T2 có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị Thu T1 số tiền 600.000.000 đồng.

Khi bà Nguyễn Thị Dạ T2 trả đủ tiền cho bà Lâm Thị Thu T1 thì bà T1 có nghĩa vụ trả cho bà T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0766095 do UBND huyện T cấp ngày 24/6/1997. Việc trả tiền và trả giấy diễn ra cùng thời điểm.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Dạ T2 không trả được hoặc không trả hết nợ thì bà Lâm Thị Thu T1 có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 84, 85, 144, 156 tờ bản đồ số 8, diện tích 15.548m2 xã S, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0766095 do UBND huyện T cấp ngày 24/6/1997 cho ông Pan A S,

theo hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2009 được công chứng số 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009.

Bác yêu cầu độc lập của bà Lê Kim V và ông Pan A S về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 giữa vợ chồng ông Pan A S bà Lê Kim V với bà Nguyễn Thị Dạ T2 có hiệu lực pháp luật.

Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 về việc yêu cầu ông Pan A S, bà Lê Kim V có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 số tiền 20.000.000 đồng thành vụ kiện riêng khi bà T2 có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 25/5/2017 bà Lê Kim V và ông Pan A S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 giữa bà Lâm Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Dạ T2 vô hiệu.

Yêu cầu bà Lâm Thị Thu T1 hoàn trả cho ông S bà V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 do UBND huyện T cấp ngày 24/6/1997 mang tên ông Pan A S.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim V và ông Pan A S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm; việc chấp hành tố tụng của những người tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Về kháng cáo: Ngày 17/6/2009 bà T2 ký hợp đồng vay tiền của bà Lâm Thị Thu T1 số tiền 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 20 ngày, không thể hiện lãi suất; để đảm bảo cho khoản vay này thì bà T2 và bà T1 ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 996 ngày 17/6/2009 tại Văn phòng công chứng số 1, theo đó bà T2 thế chấp cho bà T1 QSD đất là tài sản ông S bà V đã ủy quyền cho bà T2. Ngày 24/6/2009 bà T2 đã trả cho bà T1 số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn nợ là 1.000.000.000 đồng nên cùng ngày bà T2 và bà T1 ký kết hợp đồng vay tiền số 386, tài sản đảm bảo cho khoản vay này vẫn được giữ nguyên theo nội dung của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/6/2009. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T1 yêu cầu bà T2 trả 500.000.000 đồng tiền gốc và 100.000.000 đồng tiền lãi, bà T2 đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận này là có căn cứ, tuy nhiên nội dung tuyên bà T1 có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là QSD đất và tài sản gắn liền với đất khi bà T2 không trả được hoặc không trả hết nợ là không

phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể: Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 của Bộ Tư Pháp thì việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Như vậy, việc thế chấp QSD đất giữa bà T2 và bà T1 mới dừng lại ở hợp đồng thế chấp mà chưa đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên việc thế chấp này chưa phát sinh hiệu lực. Do đó, không có căn cứ để tuyên bà T1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Do ông S, bà V có yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận QSD đất nên cần buộc bà T1 phải trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho ông S bà V.

Xét hợp đồng ủy quyền ngày 16/6/2009 giữa ông Pan A S, bà Lê Kim V tại Văn phòng công chứng số 1 với bà Nguyễn Thị Dạ T2, theo hợp đồng thì bà T2 được toàn quyền thay mặt ký kết hợp đồng thế chấp vay vốn (tư nhân, ngân hàng đối với quyền sử dụng đất có diện tích đất 15.848 m^2 thuộc các thửa 84,85, 144,156 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã S, huyện T, đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số D 0756095 ngày 24/6/1997 cho ông Pan A S; Hợp đồng này đã được công chứng, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng đều phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông S, bà V có yêu cầu hủy hợp đồng này. Như nội dung phân tích nêu trên thì việc bà T2 thế chấp bằng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng thế chấp đối với tài sản là QSD đất của ông S nhưng việc thế chấp này chưa phát sinh hiệu lực, bà T2 là người nhận ủy quyền cũng đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền nên có căn cứ để tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 361 ngày 16/6/2009 giữa ông S, bà V với bà T2. Do hợp đồng ủy quyền bị hủy theo yêu cầu của đương sự nên cần thiết phải tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 996 ngày 17/6/2009 giữa bà T2 và bà T1 do việc thế chấp QSD đất chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Pan A S và bà Lê Kim V. Sửa Bản án số 07/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của TAND huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Dạ T2 cư trú ở huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T; Bà Lê Kim V và ông Pan A S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2] Bà Lê Kim V và ông Pan A S kháng cáo về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 giữa bà Lâm Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Dạ T2 là vô hiệu; Yêu cầu bà Lâm Thị Thu T1 hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 cấp ngày 24/6/1997 mang tên ông Pan A S.

[3] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ của bà T2 đối với bà T1 không có kháng cáo kháng nghị nhưng có liên quan đến kháng cáo đối với việc xử lý tài sản thế chấp của bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận lại trong phần quyết định.

[4] Bà Lê Kim V và ông Pan A S có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, buộc bà T2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 ngày 24/6/1997 mà bà V ông S đã giao cho bà T2, không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 15.848m^2 thửa 84, 85, 144, 156 tờ bản đồ số 08 xã S, huyện T vì chưa được đăng ký thế chấp theo quy định. Do vậy xác định yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của bà V ông S với mục đích là hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và buộc giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V ông S. Bà V ông S kháng cáo hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và buộc bà T1 giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V ông S nên được xem xét giải quyết.

[5] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm về việc dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 về việc yêu cầu bà Lê Kim V và ông Pan A S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 số tiền 20.000.000đ thành vụ kiện riêng khi bà T2 có yêu cầu không có kháng cáo, kháng nghị và không có liên quan đến nội dung kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[6] Xét kháng cáo của bà Lê Kim V và ông Pan A S:

[6.1] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 giữa bà Lâm Thị Thu T1 với bà Nguyễn Thị Dạ T2.

Theo Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật có quy định; Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp luật có quy định;

Theo điểm a khoản 1 điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83 ngày 23/7/2010 và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 8020/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 về đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký;

Theo điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 của Bộ Tư Pháp về giao dịch bảo đảm thì việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Dạ T2 và bà Lâm Thị Thu T1 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 chưa đăng ký thế chấp theo quy định, do vậy bị vô hiệu. Chấp nhận kháng cáo của ông S bà V, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Bà Lâm Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Kim V và ông Pan A S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/6/1997 cho ông Pan A S.

[6.2] Đối với yêu cầu của bà Lê Kim V và ông Pan A S về việc yêu cầu hủy

hợp đồng ủy quyền số công chứng 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009, thấy:

Như nhận định ở phần trên, do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Dạ T2 và bà Lâm Thị Thu T1 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số công chứng 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 đã bị vô hiệu, cả bà V ông S và bà T2 đều đồng ý hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 giữa vợ chồng bà Lê Kim V ông Pan A S với bà Nguyễn Thị Dạ T2 nên chấp nhận yêu cầu của bà V ông S, hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên.

[7] Đối với lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án: Được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Án sơ thẩm xác định lãi 10%/năm là chưa phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần này của bản án sơ thẩm là bảo đảm.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Dạ T2 phải chịu 28.000.000đ án phí đối với số tiền phải trả cho bà T1 và 300.000đ án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của ông S bà V được chấp nhận. Tổng cộng bà T2 phải chịu là 28.300.000đ; Bà Lê Kim V và ông Pan A S không phải chịu. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà V và ông S được chấp nhận nên bà V ông S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kim V và ông Pan A S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 323, 588 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 298, 569 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83 ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 8020/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 của Bộ Tư Pháp về giao dịch bảo đảm; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Dạ T2 và bà Lâm Thị Thu T1: Bà Nguyễn Thị Dạ T2 có nghĩa vụ trả cho bà Lâm Thị Thu T1 số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Kim V và ông Pan A S.

Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 361 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2009 giữa vợ chồng ông Pan A S bà Lê Kim V với bà Nguyễn Thị Dạ T2.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Dạ T2 và bà Lâm Thị Thu T1 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 996 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2009 vô hiệu.

Bà Lâm Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Kim V và ông Pan A S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0756095 do UBND huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/6/1997 cho ông Pan A S.

- Án phí sơ thẩm: + Bà Nguyễn Thị Dạ T2 phải chịu 28.300.000đ (Hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

+ Bà Lê Kim V và ông Pan A S không phải chịu. Hoàn trả cho bà Lê Kim V và ông Pan A S tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006244 ngày 07/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Án phí phúc thẩm: Bà Lê Kim V và ông Pan A S không phải chịu. Hoàn trả cho bà Lê Kim V và ông Pan A S tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003850 ngày 26/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 về việc yêu cầu ông Pan A S, bà Lê Kim V thanh toán cho bà Nguyễn Thị Dạ T2 số tiền 20.000.000đ bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22/9/2017.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.T;
- Chi cục THADS H.T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Trương Văn Tâm