TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 16/2024/DS-PT
Ngày 17/01/2024
"V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Đặng Chí Công;

2. Ông Nguyễn Văn Sinh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2023 về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 33/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Đ; địa chỉ: Thôn Vườn Ươm, xã Ia Glai, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Viết D; địa chỉ: Tổ 4, phường Hội Phú, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Ông Dũng có mặt).

2. Bị đơn: MB; địa chỉ: Số 18 đường Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Lê Anh Khoa- Chuyên viên xử lý nợ, địa chỉ: Tầng 3, số 174 Lê Đình L, phường Hòa Thuận T, quận H, Thành phố Đà Nẵng (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 11 năm 2022) (Có mặt).

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

3.1. Văn phòng Công chứng Trần Xuân H địa chỉ: Số 01 Nguyễn Lương B, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai; do ông Trần Nam Tr làm người đại diện theo ủy quyền (Theo hợp đồng ủy quyền số 01/HĐUQ-VPCC, ngày 01/6/2023)(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Ngô Đình Gi- Chủ Doanh nghiệp Tư Nhân Sáu Đ; địa chỉ: Thôn Vườn Ươm, xã Ia Glai, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đình Gi: Ông Đinh Viết D; Địa chỉ: Tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Ngô Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Đình Gi

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày: Năm 2016 Doanh nghiệp tư nhân Sáu Đ (sau đây viết tắt là DNTN Sáu Đ), có vay tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh Gia Lai (sau đây viết tắt là MB). Sau khi vay, DNTN Sáu Đ phát hiện:

Ngày 30-12-2016, Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Theo quy định này, DNTN Sáu Đ không có tư cách pháp nhân nên không phải là đối tượng được vay tín dụng.

DNTN Sáu Đ đã liên hệ với MB để tất toán các khoản vay theo quy định, tuy nhiên MB không thực hiện theo đề nghị này.

Bà Ngô Thị Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản hiện đang thế chấp tại ngân hàng ngày 12-5-2017 giữa ông Ngô Đình Gi, bà Ngô Thị Đ và MB vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2. Bị đơn trình bày: MB và DNTN Sáu Đ ký kết Hợp đồng cho vay số 1092.16.095.1073924.TD ngày 12- 01- 2016 với số tiền 16.000.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo: Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của DNTN Sáu Đ nêu tại Mục 1 gồm 12 tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8983.16.095.1073924.BĐ ký ngày 09-03-2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8984.16.095.1073924.BĐ ký ngày 09-03-2016.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ thanh toán, bên vay là DNTN Sáu Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ thời điểm tháng 05/2017 dẫn đến phát sinh nợ xấu theo quy định của Ngân hàng Nhà nước tại MB. Qua nhiều lần làm việc để tìm biện pháp thanh toán khoản nợ nhưng DNTN Sáu Đ đều không có nguồn tiền để trả nợ tất toán với Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp đã ký kết đồng thời căn cứ quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm

theo quy định tại Bộ luật dân sự, Ngân hàng đã nhận ủy quyền tài sản của ông Gi và bà Đ để tiến hành xử lý thu hồi khoản nợ xấu.

Quá trình xử lý tài sản và thu hồi nợ:

Ngày 12-05-2017, ông Ngô Đình Gi và bà Ngô Thị Đ đã ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản hiện đang thế chấp tại ngân hàng cho bên được ủy quyền là MB để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng. Hợp đồng trên đã được Văn phòng công chứng Trần Xuân Hcông chứng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền đã ký, phía MB đã tiến hành bán phát mãi số tài sản ủy quyền theo hợp đồng để thu nợ một phần cho MB. Hiện việc bán đấu giá đã thực hiện xong và đã sang tên, bàn giao cho người mua trúng đấu giá.

Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Thứ nhất, nguyên đơn cho rằng Ngân hàng MB cho DNTN Sáu Đ vay vốn là không đúng do DNTN Sáu Đ không có tư cách pháp nhân theo Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016. Về ý kiến này MB khẳng định ý kiến này là không đúng.

Trong quá trình từ khi vi phạm nghĩa vụ vay vốn và quá trình làm việc xử lý khoản nợ xấu, phía DNTN Sáu Đ đã không có khả năng trả nợ, Ngân hàng và bên thế chấp bảo đảm là ông Ngô Đình Gi và bà Ngô Thị Đ đã hợp tác tự nguyện ủy quyền tài sản cho Ngân hàng. Theo quy định cho vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 và quy định của pháp luật có liên quan, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng giữa MB và DNTN Sáu Đ là ngày 12-01-2016 thì việc MB ký với DNTN là áp dụng đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết. Thông tư 39/2106/TT-NHNN mà phía nguyên đơn đang viện dẫn được ký ngày 30-12-2016 và chính thức có hiệu lực ngày 15-03-2017 và áp dụng cho các hợp đồng cho vay kể từ thời điểm 15-03-2017 trở đi chứ không có hiệu lực hồi tố đối với các hợp đồng đã ký trước đó. Do đó việc nguyên đơn cho rằng MB ký hợp đồng cho vay không đúng đối tượng dẫn đến hợp đồng cho vay vô hiệu là không có căn cứ pháp luật.

Thứ hai, nguyên đơn cho rằng ngân hàng lập hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản đang thế chấp tại ngân hàng là trái pháp luật. Về ý kiến này MB cho rằng nguyên đơn nêu không có căn cứ pháp luật và sai sự thật.

Trong quá trình xử lý các tài sản bảo đảm cho khoản vay của DNTN Sáu Đ, MB đã nhiều lần làm việc với các bên liên quan để yêu cầu trả nợ tất toán khoản nợ xấu. Do không có khả năng trả nợ nên ông Ngô Đình Gi và bà Ngô Thị Đ đã tự nguyện đồng ý, thống nhất ký hợp đồng ủy quyền các tài sản đang thế chấp cho ngân hàng để ngân hàng xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Việc ký hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, MB đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Đình Gi, chủ DNTN Sáu Đ trình bày: Ông Ngô Đình Gi trình bày và yêu cầu như nội dung trình bày, yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần Xuân Htrình bày: Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản hiện đang thế chấp tại ngân hàng ngày 12-5-2017 giữa ông Ngô Đình Gi, bà Ngô Thị Đ và MB và khẳng định hợp đồng này theo Văn bản công chứng số 000896, quyển số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-5-2017 được giao kết giữa ông Ngô Đình Gi, bà Ngô Thị Đ và MB được công chứng đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng nhà nước;

Căn cứ Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản hiện đang thế chấp tại ngân hàng ngày 12-5-2017 giữa ông Ngô Đình Gi, bà Ngô Thị Đ và MB vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001945 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Cùng ngày 12/6/2023, nguyên đơn là bà Ngô Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Doanh nghiệp tư nhân Sáu Đ do ông Ngô Đình Gi chủ doanh nghiệp kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản hiện đang thế chấp tại ngân hàng ngày 12-5-2017 giữa ông Ngô

Đình Gi, bà Ngô Thị Đ và MB vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng không quy định về thuế; chủ thể ký kết hợp đồng không đúng.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Ngô Thị Đ và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Đình Gi; đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, Văn phòng Công chứng Trần Xuân H do ông Trần Nam Tr làm người đại diện theo ủy quyền có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 12/5/2017 tại Văn phòng Công chứng Trần Xuân Hiệp, ông Ngô Đình Gi- Chủ doanh nghiệp tư nhân Sáu Đ và bà Ngô Thị Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội do ông Dương Thanh Dũng làm đại diện xác lập Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản. Theo đó, ông Gi, bà Đ ủy quyền cho Ngân hàng được quyền chuyển nhượng toàn bộ tài sản mà bên ông Gi, bà Đ đã thế chấp tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận số: AI 489369, BE 624794, BA 433107, số Q 097380, BM 258653, AL 882647, BH 161670, AI 488749, AI 489372, AG 453848, AG 453833. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Trần Xuân H công chứng tại văn bản số 896, quyển số 5VP/CC-SCC/HĐGD.

[2.2] Ông Gi, bà Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử sai về nội dung, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng ủy quyền nêu trên được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm xác lập hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật; các bên đã được đọc lại nội dung của hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên, vì vậy, hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản này phù hợp với các Điều 562, 563, 565, 566, 567, 568 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Ông Gi, bà Đ kháng cáo cho rằng, các tài sản được ủy quyền bán ông bà phải là người đóng thuế thu nhập cá nhân; hợp đồng ủy quyền sai về chủ thể ủy quyền *"Nguyễn Đình Gi"* nên vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng: hợp đồng ủy

quyền thể hiện, trong phạm vi ủy quyền, bên được ủy quyền được tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục về hành vi đã ủy quyền, tự quyết định mọi vấn đề được ủy quyền, do đó khi bán tài sản ủy quyền, Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ về thuế là phù hợp; từ sau khi các bên xác lập hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản, được công chứng, thì ông Gi, bà Đ không có ý kiến gì đối với việc hợp đồng ghi sai tên chủ thể của văn phòng công chứng; mặt khác, tại hợp đồng ủy quyền này sau đó đã được sửa chữa và đóng dấu của Văn phòng công chứng Trần Xuân Hiệp, vì vậy, vấn đề này cũng không ảnh hưởng đến nội dung ủy quyền được các bên xác lập.

[3] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông Gi, bà Đ và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo là ông Gi, bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Đình Gi và bà Ngô Thị Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng nhà nước;

Căn cứ Luật công chứng năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng tài sản hiện đang thế chấp tại

ngân hàng ngày 12-5-2017 giữa ông Ngô Đình Gi, bà Ngô Thị Đ và Ngân hàng TMCP Quân đội vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001945 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông Gi, bà Đ đã nộp đủ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Đình Gi, bà Ngô Thị Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp trước đây theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000471 và số 0000472 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông Gi, bà Đ đã nộp đủ.

3. 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND thành phố Pleiku;*
- *Chi cục THADS thành phố Pleiku;*
- *Công an thành phố Pleiku;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

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

Lưu Anh Tuấn