TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:**114**/2022/DS-PT
Ngày: 31/5/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ký
Các thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương
Ông Trần Nam Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp tài sản". Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 266A/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 và các Thông báo thay dời ngày xét xử giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: 126A đường Nguyễn Ái Quốc, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Phước D, chức vụ: CT. Liên Minh HTX tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Hội đồng quản lý Quỹ trợ vốn kiêm chức vụ Giám đốc Quỹ trợ vốn (Quyết định số 43/QĐ-LM ngày 29/9/2017 của LMHTX UBND tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc H- chức vụ: Phó Giám đốc Quỹ trợ vốn (theo giấy ủy quyền số 186/UQ-QTV ngày 16/12/2019).

- *Bị đơn:* Hợp tác xã Tiểu thủ công nghiệp P

Địa chỉ: Địa chỉ: ấp Hòa Bình, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Trung T – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1958, địa chỉ: Ấp Trung Lương, xã X Trường, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1961

Địa chỉ: ấp Tam Hiệp, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Luật sư Nguyễn Triệu Quang - Văn phòng luật sư Phan Nguyễn - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lương Đình T1, sinh năm 1971 và bà Vũ Thị V, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: ấp Bình Tiến, xã X Phú, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền cho ông T1 và bà V: ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1974 (theo giấy ủy quyền chứng thực số 188 ngày 11/8/2020 tại VP công chứng Vũ Thụy Vy), địa chỉ: số 01, Lô A^{13}, đường Nguyễn Văn Tiên, khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp Hòa Bình, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai - Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: ấp Tam Hiệp, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3. Chị Lương Thị T3, sinh năm 1991

4. Chị Lương Thị O, sinh năm 1995.

5. Chị Lương Thị Y, sinh năm 1999.

6. Anh Lương Đình T4, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Hợp, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

7. Chị Nguyễn Thị V1, sinh năm 1982.

8. Chị Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1986.

9. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1991.

10. Chị Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: ấp Tam Hiệp, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

11. Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Diệu, chức vụ: chủ tịch - Vắng mặt;

12. Văn phòng công chứng Suối Cát, nay là Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy. Do bà Vũ Thụy Vy đại diện,

Địa chỉ: Thị trấn Gia Rây, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(*Ông Huy, ông Nguyễn Văn D1, ông M, ông B, ông Nguyễn Triệu Quang có mặt; các đương sự khác vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày:

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị xin trợ vốn của Hợp tác xã Tiểu thủ công nghiệp P *(sau đây gọi tắt là HTX P)* có đăng ký trụ sở văn phòng tại ấp Hòa Bình, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai, do Ông Phạm Trung T - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc là người chịu trách nhiệm trước pháp luật. Kể từ năm 2014 đến năm 2017. HTX P đã được Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai (*sau đây gọi tắt là Quỹ trợ vốn*) cho vay 02 đợt:

1. Đối với Hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014: số tiền vay được giải ngân trợ vốn ngày 23/5/2014 là: 400.000.000 đồng, để sử dụng vào mục đích bổ sung vốn hoạt động kinh doanh (mua, bán) phế liệu các loại; Lãi suất: 0,60%/tháng; Thời hạn vay vốn: 12 tháng *(*đến hạn tất toán hợp đồng là ngày 23/05/2015*)*; Phương thức hoàn vốn: Vốn trả vào cuối kỳ tất toán; Tiền lãi: trả định kỳ vào ngày 23 hàng tháng.

Tài sản thế chấp vay vốn là thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 95 với diện tích đất 30.276m^2 thuộc xã X Phú, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V đã ký hợp đồng ủy quyền số 274, quyển số 02 do Phòng công chứng Suối Cát (nay là văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy) chứng nhận ngày 28/3/2013 ủy quyền với thời hạn 10

năm cho ông Phạm Trung T là đại diện HTX P được toàn quyền thực hiện ký hợp đồng thế chấp số 09.1/HĐTC-PN ngày 23/5/2014 với Quỹ trợ vốn.

Quá trình hoàn trả vốn gốc và lãi của HTX P đối với Hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 như sau: ngày 15/12/2017 HTX P đã trả tiền gốc: 400.000.000 đồng; trả số tiền lãi trong hạn: 24.868.001đồng. Cụ thể: Ngày 30/06/2014: trả được 1.501.000 đồng; Ngày 29/08/2014 trả được 6.251.000 đồng; Ngày 23/10/2014 trả được 4.500.000 đồng; Ngày 19/01/2015 trả được 7.350.001 đồng; Ngày 02/07/2019 trả được 5.266.000 đồng (trả sau ngày đã trả xong vốn gốc).

Như vậy, hiện HTX P còn nợ Quỹ trợ vốn đối với Hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 số tiền lãi tổng cộng là 118.937.999 đồng, trong đó: nợ tiền lãi phát sinh kể từ ngày đến hạn tất toán hợp đồng cho đến ngày HTX trả hết nợ gốc ngày 15/12/2017 là: 79.291.999 đồng; số tiền phạt quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là: 39.646.000 đồng).

2. Đối với Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV-PN ngày 21/12/2017: sau khi tổ chức đại hội đại biểu HTX P ngày 13/5/2016 và thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển đổi hoạt động theo Luật HTX năm 2012 hiện hành được Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện X cấp Giấy Chứng nhận đăng ký Hợp tác xã số 470707000025 ngày 07/6/2016 theo quy định. Sau đó, HTX P đã được UBND huyện X, UBND xã B tạo điều kiện phát triển thêm hoạt động dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt trên toàn địa bàn xã B, góp phần với địa phương xây dựng Nông thôn mới nâng cao phấn đấu đạt tiêu chí về vệ sinh môi trường và tiêu chí số 13 về phát triển kinh tế tập thể hoạt động hiệu quả. Do đó, trên cơ sở hồ sơ xin trợ vốn của HTX P, xét thấy hoạt động của HTX P có khả năng phát triển trong thời gian tới với 2 lĩnh vực kinh doanh phế liệu (giải quyết nhiều việc làm đa số là người khuyết tật) và thu gom rác thải sinh hoạt có thu nhập ổn định nên đã được Quỹ trợ vốn chấp thuận hỗ trợ cho vay đợt kế tiếp. Tuy nhiên, kể từ cuối năm 2018 đến nay có nhiều yếu tố khách quan không thuận lợi dẫn đến việc HTX P không thể hoàn trả đúng hạn.

Số tiền giải ngân trợ vốn ngày 29/12/2017 là: 1.200.000.000 đồng, để sử dụng vào mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh phế liệu; Lãi suất: 0,55%/tháng; Thời hạn vay vốn: 18 tháng (đến hạn tất toán hợp đồng là ngày 29/06/2019); Phương thức hoàn vốn: Vốn trả vào cuối kỳ tất toán; Tiền lãi: trả định kỳ vào ngày 29 hàng tháng.

Tài sản thế chấp vay vốn: Quỹ trợ vốn vận dụng một phần quy định tại Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ về tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn và thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng giữ Giấy chứng nhận QSDĐ gồm 02 tài sản:

Thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 95 với diện tích đất 30.276m^2 thuộc xã X Phú, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V đã ký hợp đồng ủy quyền số 274, quyển số 02 do Phòng công chứng Suối Cát (nay VP công chứng Vũ Thụy Vy) chứng nhận ngày 28/3/2013 ủy quyền cho ông Phạm Trung T là đại diện HTX P được toàn quyền thực hiện ký hợp đồng thế chấp tài sản số 19.1/HĐTC-PN ngày 22/12/2017 với Quỹ trợ vốn được Phòng Công chứng Vũ Thụy Vy chứng thực ngày 22/12/2017. Giấy chứng nhận vẫn giữ nguyên vì Quỹ trợ vốn thấy Hợp đồng ủy quyền cho là 10 năm.

Thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 với diện tích đất 5.479,5m^2 thuộc xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 538995 do Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/6/2017 cho ông Nguyễn Văn M đã ký hợp đồng ủy quyền số 472, quyển số 01/2017 do UBND xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 19/12/2017 ủy quyền cho ông Phạm Trung T và bà Nguyễn Thị Q là đại diện được toàn quyền thực hiện ký hợp đồng thế chấp tài sản số 19.2/HĐTC-PN ngày 22/12/2017 với Quỹ trợ vốn được Phòng Công chứng Vũ Thụy Vy chứng thực ngày 22/12/2017.

Tuy nhiên, đến ngày 06/6/2018, Quỹ trợ vốn tiếp nhận Tờ trình ngày 04/5/2018 của HTX P về việc xin thay đổi tài sản thế chấp với lý do để thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo chủ trương của UBND huyện X.

Theo đó, HTX P xin thay đổi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 19.2/HĐTC-PN ngày 22/12/2017 là: thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 30 với diện tích đất 5.479,5m^2 thuộc xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 538995 do Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/6/2017 cho ông Nguyễn Văn M thay thế bằng thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 7 với diện tích đất 238,5m^2 mặt tiền đường Quốc lộ I thuộc xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn M, đã được Quỹ trợ vốn chấp thuận việc xin thay đổi tài sản thế chấp như đã nêu ở trên và vì lý do tài sản xin

thay thế để đảm bảo vốn vay được thẩm định có giá trị cao hơn tài sản cũ. Sau đó, Quỹ trợ vốn cùng với đại diện HTX P đã tiến hành ký hợp đồng thế chấp số 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 được Văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vy chứng nhận ngày 30/7/2018. Theo quy định, Quỹ trợ vốn đã thực hiện hoàn trả tài sản thế chấp (cũ) tại hợp đồng thế chấp tài sản số 19.2/HĐTC-PN ngày 22/12/2017 là thửa đất số 62, tờ bản đồ 30 tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 538995 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Nguyễn Văn M. Việc hoàn trả tài sản thế chấp nêu trên được thực hiện theo Biên bản trả tài sản thế chấp ngày 25/7/2018 giữa Quỹ trợ vốn và ông Phạm Trung T là người đại diện HTX P ký xác nhận. Đồng thời, theo quy định mới kể từ năm 2018 Quỹ trợ vốn phải yêu cầu bên vay vốn thực hiện giao dịch đảm bảo đối với tài sản thế chấp là bất động sản.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số 456, quyển số 01/2018 do UBND xã X, huyện X chứng thực ngày 11/7/2018 và "Văn bản cam kết tài sản riêng" của hộ ông Nguyễn Văn M đã được Văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vy chứng nhận theo số công chứng 5416, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2018 là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T2. Theo đó, ông Phạm Trung T và bà Nguyễn Thị Q là người được ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T2 ủy quyền được thực hiện đăng ký thế chấp để vay vốn, đã thực hiện nộp "Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/7/2018" được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh X chứng nhận việc thế chấp ngày 02/8/2018.

Sau đó, Quỹ trợ vốn đã tiếp nhận hồ sơ thế chấp tài sản được thay thế là Giấy chứng nhận QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số BR 030716 do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M theo Biên nhận hồ sơ thế chấp tài sản ngày 03/08/2018 giữa Quỹ trợ vốn và ông Phạm Trung T là người đại diện HTX P ký xác nhận.

Hiện nay, HTX P còn nợ Quỹ trợ vốn đối với hai hợp đồng trợ vốn tổng cộng số tiền là 1.772.938.399 đồng (bao gồm: đợt 1:118.937.999 đồng và đợt 2:1.654.000.400 đồng. Quỹ trợ vốn yêu cầu Tòa án buộc HTX P trả cho Quỹ trợ vốn trả cho số tiền tổng cộng là: 1.772.938.399 đồng đối với hai hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 và Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV-PN ngày 21/12/2017 giữa Quỹ trợ vốn và HTX P.

Theo định kỳ hàng tháng, bộ phận tín dụng của Quỹ trợ vốn thực hiện thông báo, đôn đốc HTX P hoàn trả tiền lãi đến hạn hoặc quá hạn và thông báo bằng văn bản trước 01 tháng, đồng thời thực hiện đôn đốc trước 02 tuần, 01 tuần

và 01 ngày đối với kỳ tất toán đợt vay. Đặc biệt đối với các khoản nợ quá hạn định kỳ hàng tháng, Quỹ trợ vốn đều phát hành văn bản thông báo nợ quá hạn, đồng thời bộ phận tín dụng lập kế hoạch để làm việc trực tiếp với hợp tác xã.

Tuy nhiên, sau nhiều lần Quỹ trợ vốn phối hợp với Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện X, UBND xã B làm việc về xử lý nợ quá hạn và bộ phận tín dụng của Quỹ trợ vốn trực tiếp làm việc để đôn đốc HTX P nhưng vẫn không thực hiện hoàn trả theo hợp đồng đã ký kết về trả lãi, vốn gốc đúng kỳ hạn và kế hoạch đã cam kết tại các biên bản làm việc về xử lý nợ quá hạn, cố tình dây dưa không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả theo quy định. Vì vậy, Quỹ trợ vốn đã phát hành văn bản số 129/CV-QTV ngày 31/10/2019 về việc phối hợp thực hiện kế hoạch làm việc về xử lý nợ quá hạn của một số hợp tác xã trên địa bàn huyện X gửi tới các cơ quan chức năng của huyện X để tiến hành làm việc với HTX P vào ngày 07/11/2019.

Sau buổi làm việc ngày 07/11/2019, Quỹ trợ vốn đã phát hành Thông báo số 172/TB-QTV ngày 05/12/2019 gửi UBND huyện X, Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện X, UBND xã B về việc thông báo kết quả nội dung phối hợp làm việc về xử lý nợ quá hạn tại các hợp tác xã trên địa bàn huyện X. Theo đó, Quỹ trợ vốn đã có ý kiến "yêu cầu HTX P buộc phải thực hiện hoàn trả các khoản nợ trong năm 2019 nếu không đến sau ngày 15/12/2019 sẽ chuyển tới cơ quan pháp luật xử lý thu hồi nợ theo quy định". Mặc dù. đã được các cơ quan, nghình chức năng của huyện X đôn đốc thực hiện nhưng HTX P vẫn không thục hiện nghĩa vụ hoàn trả. Do đó, ngày 23/12/2019 Quỹ trợ vốn đã gửi Đơn khởi kiện HTX P tới Tòa án Nhân dân huyện X và cung cấp các hồ sơ có liên quan đến vụ án theo đúng yêu cầu.

Trong quá trình thụ lý vụ án, theo nội dung mà Tòa án cho biết có phát sinh các đơn yêu cầu vô hiệu nội dung các hợp đồng ủy quyền số 456 ngày 11/7/2018 và hợp đồng thế chấp số 05 ngày 30/7/2018 và hợp đồng ủy quyền số 274 ngày 28/3/2013 và hợp đồng thê chấp số 19.1/HĐTD ngày 22/12/2017 mà các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V; ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T2 đã ủy quyền cho ông Phạm Trung T và bà Nguyễn Thị Q.

Tuy nhiên, căn cứ các hợp đồng ủy quyền như đã nêu trên đều đã được UBND xã X, Phòng công chứng Vũ Thụy Vy, Phòng công chứng Suối Cát (nay là VP công chứng Vũ Thụy Vy) là những cơ quan, đơn vị có chức năng, quyền hạn hợp pháp thực hiện chứng thực theo quy định.

Vì vậy, ý kiến của Quỹ trợ vốn là không đồng ý với các nội dung trên của người liên quan có yêu cầu độc về nội dung yêu cầu vô hiệu các hợp đồng ủy quyền liên quan đến việc thế chấp tài sản vay vốn của HTX P.

Quỹ trợ vốn đề nghị thu hồi nợ vốn gốc và các khoản lãi, phạt quá hạn phát sinh đã cam kết tại Hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 và Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV-PN ngày 21/12/2017 giữa Quỹ trợ vốn và HTX P. Do vậy, Quỹ trợ vốn yêu cầu HTX P tạm tính đến ngày 22/4/2022, phải thanh toán cho Quỹ trợ vốn tổng số tiền nợ của HTX P là 1.772.938.399 đồng đối với hai hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 và Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV-PN ngày 21/12/2017 giữa Quỹ trợ vốn và HTX P.

Đề nghị phát mãi tài sản là các quyền sử dụng đất các bên đã cam kết ký tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số 19.1/HĐTC-QTV và hợp đồng số 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 được chứng thực tại VP công chứng Vũ Thụy Vy để thu hồi nợ vốn gốc và các khoản nợ lãi, phạt quá hạn có liên quan.

**Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn HTX P do ông Phạm Trung T trình bày*: HTX P thống nhất với lời trình bày của Quỹ trợ vốn về hợp đồng trợ vốn, số tiền vay và các khoản tiền mà HTX P đã trả cho Quỹ trợ vốn. Tuy nhiên, do quá trình hợp tác xã làm ăn thua lỗ, mặt khác gia đình của bản thân gặp nhiều rủi ro nên kinh tế ngày càng sa sút. Cùng với dịch bệnh, bản thân ông bị bệnh ung thư vòng họng giai đoạn cuối nên hợp tác xã chưa có tiền để thanh toán cho Quỹ trợ vốn. Nay Quỹ trợ vốn yêu cầu HTX P thanh toán tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 22/4/2022 là 1.772.938.399 đồng đối với hai hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 và Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV-PN ngày 21/12/2017 giữa Quỹ trợ vốn và HTX P thì hợp tác xã đồng ý trả cho trả cho Quỹ trợ vốn toàn bộ số tiền trên. Đồng ý thanh toán lãi suất phát sinh trong hợp đồng trợ vốn cho đến khi Hợp tác xã thanh toán hết nợ.

Quá trình mượn tiền của Quỹ trợ vốn thì HTX P không có tài sản đứng tên chủ sỡ hữu nên có mượn tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T2 và tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V để bảo lãnh tài sản cho Quỹ trợ vốn.

Theo HTX P thì đối với hợp đồng ủy quyền số 456, quyển số 01/2018 ngày 11/7/2018 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị

T2 và vợ chồng Phạm Trung T và bà Nguyễn Thị Q được chứng thực tại UBND xã X, thông qua hợp đồng này thì ông M và bà T2 có ủy quyền cho ông Phạm Trung T và vợ là Nguyễn Thị Q được quyền thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng đối với quyền sử dụng đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 có diện tích 238,5 m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn M với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. Từ hợp đồng ủy quyền trên nên vợ chồng ông Phạm Trung T và Nguyễn Thị Q có thê chấp quyền sử dụng đất cho Quỹ trợ vốn đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 có diện tích 238,5 m2 cho Quỹ trợ vốn để bảo lãnh vay một khoản tiền cho HTX P, do vậy ngày 30/7/2018 giữa vợ chồng ông Toàn, bà Q và Quỹ trợ vốn có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số 05/HHĐTC-QTV tại VPCC Vũ Thụy Vy để đảm bảo cho khoản vay 1.200.000.000 đồng cho HTX P. Đối với hợp đồng ủy quyền này, thì giữa vợ chồng ông Toàn và vợ chồng ông M có thỏa thuận bằng miệng với nhau là chỉ được dùng tài sản là thửa 124, tờ bản đồ số 7 là vay tại Ngân hàng và vợ chồng ông M chỉ cho vợ chồng ông vay để phục vụ cuộc sống gia đình khi nào hết hạn hợp đồng thì trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M nhưng do ông Toàn là đại diện hợp pháp của HTX P thấy HTX khó khăn cần tiền để hoạt động nên ông Toàn không hỏi ý kiến ông M mà tự động dùng tài sản của ông M để đi bảo lãnh cho khoản vay tài Quỹ trợ vốn để có tiền cho HTX P, việc thỏa thuận này chỉ bằng miệng nhưng ông Toàn đã làm trái với ý chí của ông M nên theo ông Toàn Hợp đồng ủy quyền số 456 được chứng thực tại UBND xã X là đúng nhưng việc không đúng ý chí ông M là sai nên ông Toàn đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền trên, do hợp đồng ủy quyền không đúng nên dẫn đến hợp đồng thế chấp mà vợ chồng ông thế chấp cho Quỹ trợ vốn đối với thửa đất 124 tờ bản đồ số 7 cũng vi phạm nên ông Toàn cũng đồng ý hủy hợp đồng thế chấp số 05/HHĐTC-QTV tại VPCC Vũ Thụy Vy.

Đối với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 200 tờ bản đồ số 95 có diện tích 30276 m^2 tại xã X Phú của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V. Năm 2013, giữa vợ chồng ông T1 và bà V có vấn đề về tình cảm nên hai vợ chồng không chung sống với nhau, ông Toàn có gặp ông T1 để hỏi mượn quyền sử dụng đất đối với thửa 200 tờ bản đồ số 95 có diện tích 30276 m^2 tại xã X Phú để đảm bảo khoản vay cho HTX P có vốn. Lúc này, ông T1 và ông Toàn đã tự ý đi ra VPCC Vũ Thụy Vy Suối Cát (nay là VP Công Chứng Vũ Thụy Vy) để chứng thực, lúc này bà V không hề biết, lúc này ông Toàn có nhờ một người buôn bán ve chai là nữ đến ký hợp đồng ủy quyền thay thế là bà V và người phụ nữ ký tên bà V, nên mới có được Hợp đồng ủy quyền số 274 ngày

28/3/2013 chứng thực tại VP công chứng Suối Cát. Hợp đồng ủy quyền này, ông Toàn biết là không phải chữ ký bà V, người ký thay chữ ký bà V đi đâu, làm gì ông Toàn không biết nữa. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Toàn được quyền thế chấp, bảo lãnh để vay vốn ngân hàng với thời hạn 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Từ hợp đồng ủy quyền trên nên ông Toàn đã thế chấp cho Quỹ trợ vốn đồng Nai đối với thửa đất số 200 tờ bản đồ số 95 có diện tích 30.276 m^2 tại xã X Phú để đảm bảo khoản vay cho HTX P. Nay ông T1, và V yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền số 274 và hợp đồng thế chấp số 19.1 ngày 23/8/2016 tại VPCC Suối Cát thì HTX P hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của ông T1, bà V. Vi hợp đồng mặc dù vẫn còn thời hạn nhưng chủ thể hợp đồng là bà V không ký tên, không đúng người, mặc dù bà V từ chối việc giám định chữ ký, VP công chứng Suối Cát (nay VP công chứng Vũ Thùy Vy) từ chối giám định nhưng bản thân ông Toàn, ông T1 thừa nhận là chủ thể ký hợp đồng ủy quyền là không phải bà V, bà V cũng khai là bà không đồng ý để cho ông T1 dùng tài sản để đảm bảo khoản vay cho HTX P, do vậy Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu bởi có sự giả tạo về chủ thể là bà V. Do hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19.1 ngày 23/8/2016 bị vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập ông M trình bày: Do bạn bè quen biết nên vợ chồng ông M có ký cho ông Phạm Trung T và vợ Nguyễn Thị Q đối với hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 được chứng thực tại UBND xã X với thời hạn 12 tháng. Ông Phạm Trung T đã dùng hợp đồng ủy quyền này để ký một hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 cho Quỹ trợ vốn quyền đối với thửa 124 tờ bản đồ số 7 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn M. Tuy nhiên, đến nay đã hết thời hạn hợp đồng ủy quyền nhưng ông Toàn vẫn không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M. Do vậy, thông qua việc khởi kiện này ông M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X hủy hợp đồng ủy quyền số 456 ngày 11/7/218 do UBND xã X chứng thực và hủy hợp đồng thế chấp số 05 ngày 30/7/2018 được chứng thực tại VP CC Vũ Thụy Vy Suối Cát. Lý do yêu cầu hủy là cả hai hợp đồng trên đều đã hết hạn hợp đồng. Mặt khác, ông Toàn cũng thừa nhận về thời hạn hợp đồng và các tài sản bảo đảm đều không phải của vợ chồng ông Toàn. Mặt khác, vợ chồng ông M, bà T2 ủy quyền cho ông Toàn để vay vốn ngân hàng làm ăn, cho cá nhân vợ chồng ông Toàn mượn chứ vợ chồng ông không ủy quyền cho ông Toàn mượn để đảm bảo khoản vay cho HTX phú hòa, do vậy việc ông Toàn dùng tài sản trên là quyền sử dụng đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 để đảm bảo khoản vay cho

HTX P hoàn toàn không đúng như nội dung ủy quyền và ý chí của vợ chồng ông M và bản thân Toàn cũng thừa nhận là việc ông Toàn thế chấp tài sản của ông M không đúng với cam kết thỏa thuận đối với các bên.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V do ông Nguyễn Duy B làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T1 là bạn bè quen biết ông Toàn, thời điểm năm 2013 vợ chồng ông T1, bà V lục đục nên ông Toàn đã lợi dụng ông T1 nên đã lấy quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T1 đối với thửa đất số 200 tờ bản đồ số 95 tại xã X Phú cho ông Toàn mượn để đảm bảo khoản vay tại Quỹ trợ vốn. Do vậy, có hợp đồng ủy quyền số 274 ngày 28/3/2013 tại VPCC suối Cát, việc chứng thực hợp đồng ủy quyền này không phải là chữ ký của bà Vũ Thị V mà là do ông Toàn và ông T1 tự đưa một người khác đến giả mạo bà V và chữ ký của bà V để ký hợp đồng ủy quyền. Do vậy, bà Vũ Thị V, ông Lương Đình T1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 274 không đúng chữ ký của bà V, không được sự đồng ý của bà V là tài sản chung của vợ chồng, việc này cũng được ông T1, ông Toàn thừa nhận. Từ hợp đồng ủy quyền trên nên ông Toàn đã thế chấp quyền sử dụng đất 200 tờ bản đồ số 95 xã X Phú đứng tên vợ chồng ông T1, bà V cho Quỹ trợ vốn để đảm bảo khoản vay cho HTX P với thời hạn 10 năm. Do vậy, ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền số 274 ngày 28/3/2013 và hợp đồng thế chấp số 19.1 ngày 22/12/2017 tại VPCC Vũ Thụy Vy.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q: bà Nguyễn Thị Q thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Trung T. Trong vụ kiện này, bà Q không yêu cầu tranh chấp và không yêu cầu khởi kiện độc lập gì mà đứng về phía quyền lợi của ông Phạm Trung T, bà Q cũng thừa như lời trình bày của ông Toàn. Bà xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, Chị Nguyễn Thị V1, chị Nguyễn Thị Thanh X, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Kim L1 là vợ con của ông M trình bày: Bà T2, chị V1, chị X, anh L, chị L1 thống nhất với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện độc lập của ông M. Trong vụ kiện này, bà T2, chị V1, chị X, anh L, chị L1 không yêu cầu tranh chấp và không yêu cầu khởi kiện độc lập gì mà đứng về phía quyền lợi của ông M xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Lương Thị Thúy, chị Lương Thị Oanh, chị Lương Thị

Yến, anh Lương Đình Trọng thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T1, bà V. Trong vụ kiện này, chị Thúy, chị Oanh, chị Yến, anh Trọng không yêu cầu tranh chấp và không yêu cầu khởi kiện độc lập mà đứng về phía quyền lợi của ông T1, bà Trọng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã X trình bày: UBND xã X có thực hiện thủ tục chứng thực hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M, hợp đồng ủy quyền số 456 ngày 11/7/1018 với thời hạn 01 năm, việc chứng thực là đúng quy định pháp luật (tại văn bản số 141/UBND ngày 09/3/2021 của UBND xã X), nay ông M có yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền trên thì Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết, UBND xã X không có ý kiến.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Vũ Thụy Vy do bà Vũ Thụy Vy làm đại diện theo pháp luật trình bày: Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy có chứng thực hợp đồng ủy quyền số 274 ngày 28/3/2013 Và hợp đồng đồng thế chấp quyền sử dụng đất đôi với bên thứ 3 số 19.1 ngày 22/12/2017 của ông Phạm Trung Tvà Quỹ trợ vốn và hợp đồng thế chấp số 05 ngày 30/8/2018 được chứng thực tại VP công chứng Vũ Thụy Vy giữa ông PhạmTrung Toàn và Quỹ trợ vốn. Đối với các hợp đồng này, Văn phòng công chứng đúng theo quy định pháp luật, đối với hợp đồng số 274, văn phòng công chứng không yêu cầu giám định chữ ký, Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết, văn phòng xin vắng mặt tại các buổi làm việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 159/2022 ngày 27/4/2022, Tòa án nhân dân huyện X đã căn cứ vào Điều 30, Điều 35, Điều 39 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 212, Điều 213, Điều 463, 465, 468, 562, 563, 566, 567, 568, 569; Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 179 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ trợ vốn.

+ Buộc HTX P do ông Phạm Trung T đại diện theo pháp luật phải thanh toán cho Quỹ trợ vốn số tiền vay tổng cộng tính đến ngày 22/4/2022 là: 1.772.938.399 đồng. Trong đó, đợt 1: 118.937.999 đồng và đợt 2 :1.654.000.400 đồng đối với hai Hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 và

Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV- PN ngày 21/12/2017 giữa Quỹ trợ vốn và HTX P.

+ Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ trợ vốn về việc phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất, cụ thể:

Đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7 với diện tích đất 238,5m^2 mặt tiền đường Quốc lộ I thuộc xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn M.

Đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 200, tờ bản đồ số 95 với diện tích đất 30.276m^2 thuộc xã X Phú, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền số: 456/2018 ngày 11/7/2018 được chứng thực tại UBND xã X và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số: 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 chứng thực tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy, số công chứng 5428, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc Quỹ trợ vốn phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã X.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V về việc tuyên hợp đồng ủy quyền số 274/quyển số 02 ngày 28/3/2013 giữa ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V với ông Phạm Trung T được chứng thực tại VP công chức Suối Cát (Nay Vp công chứng Vũ Thụy Vy) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3số 19.1/HĐTC-QTV ngày 22/12/2017 giữa ông Phạm Trung T và Quỹ trợ vốn được chứng thực tại VPCC Vũ Thụy Vy, số công chứng 7052, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc Quỹ trợ vốn phải trả cho vợ chồng ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ thị V đứng tên thuộc thửa 200 tờ bản đồ số 95 tọa lạc xã X Phú.

Về án phí: Buộc HTX P do ông Phạm Trung T – đại diện theo pháp luật phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 65.188.152 đồng. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Quỹ trợ vốn số tiền 25.300.000 đồng theo biên lai thu số 0009222 ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Buộc Quỹ trợ vốn phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M và vợ chồng ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V đối với yêu cầu độc lập hủy hợp đồng ủy quyền số 274/quyển số 02 ngày 28/3/2013 chứng thực tại Văn phòng công chứng Suối Cát và hợp đồng ủy quyền số 456/2018 ngày 11/7/2018 được chứng thực tại UBND xã X và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số: 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 chứng thực tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy của ông Nguyễn Văn M và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số 19.1/HĐTC-QTV ngày 22/12/2017 của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004094 ngày 11/9/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006829 ngày 01/7/2021 và hoàn trả cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004095 ngày 14/9/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006828 ngày 02/7/2021 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Về chi phí tố tụng: Quỹ trợ vốn, ông Nguyễn Văn M, ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, mỗi người là 1.000.000 đồng, chi phí là 3.000.000 đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy đinh của pháp luật.

Ngày 05/5/2022, Quỹ trợ vốn kháng cáo một phần nội dung Bản án, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thu hồi nợ vay với quyền sử dụng đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền số 456 do UBND xã X chứng thực ngày 11/7/2018.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu của Quỹ trợ vốn đề nghị phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp số 05 ngày 30/7/2018 được VP công chứng Vũ Thụy Vy chứng thực ngày 30/7/2018 đã thực hiện giao dịch đảm báo tại VP đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện X chứng nhận việc thế chấp ngày 02/8/2018. Lý do: Ông Nguyễn Văn M và ông Phạm Trung T đã thống nhất bằng miệng với nhau ngoài nội dung hợp đồng ủy quyền là quyền tài sản cho ông Toàn đi vay và điều này đã được ông Toàn công nhận bằng lời nói là đúng sự thật. Nội dung hợp đồng ủy quyền đề cập ông Phạm Trung T được toàn quyền định đoạt sử dụng tài sản để vay vốn tại ngân hàng chứ không phải ủy

quyền cho ông Phạm Trung T vay vốn tại Quỹ trợ vốn. Ông Nguyễn Văn M không hề hay biết việc ông Phạm Trung T mượn tài sản để vay vốn tại Quỹ trợ vốn. Ông Toàn ông M đều biết nếu hợp đồng đã có đăng ký thế chấp giao dịch đảm bảo theo thông thường sẽ bị phát mãi tài sản nên đã cố tình không công nhận việc biết và ký kết làm việc tại UBND xã X. Cấp sơ thẩm lại căn cứ giao kết bằng miệng cảu hai cá nhân là một trong những lý do để hủy kết quả hợp đồng ủy quyền và các nội dung làm việc bằng văn bản của Quỹ trợ vốn với các bên liên quan có đại diện chính quyền cấp xã cùng làm việc xác nhận lại không được đề cập tại bản án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông Toàn đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền. Mặt khác, ông Toàn cũng thừa nhận về thời hạn hợp đồng và các tài sản bảo đảm đều không phải của vợ chồng ông Toàn. Mặt khác, vợ chồng ông M, bà T2 ủy quyền cho ông Toàn để vay vốn ngân hàng làm ăn, cho cá nhân vợ chồng ông Toàn mượn chứ vợ chồng ông không ủy quyền cho ông Toàn mượn để đảm bảo khoản vay cho HTX phú hòa, do vậy việc ông Toàn dùng tài sản trên là quyền sử dụng đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 để đảm bảo khoản vay cho HTX P hoàn toàn không đúng như nội dung ủy quyền và ý chí của vợ chồng ông M và bản thân Toàn cũng thừa nhận là việc ông Toàn thế chấp tài sản của ông M không đúng với cam kết thỏa thuận đối với các bên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phạm vi ủy quyền thể hiện ông M bà T2 ủy quyền cho ông Toàn bà Q dung quyền sử dụng thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 xã X thế chấp, bảo lãnh để vay vốn ngân hàng. Ông M, bà T2 chỉ ủy quyền cho cá nhân ông Toàn bà Q dùng quyền sử dụng đất thế chấp, bảo lãnh để vay vốn chứ không ủy quyền cho ông Toàn, bà Q được dung quyền sử dụng đất để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bất kỳ tổ chức, pháp nhân nào kể cả HTX P. Trong giao dịch ủy quyền giữa vợ chồng ông M bà T2 với vợ chồng ông Toàn, bà Q không có nội dung ông Toàn, bà Q được quyền dung tài sản của ông M và bà T2 đem đi thế chấp để đảm bảo cho bên thứ 3 cụ thể ở đây là HTX P. Nhưng đây là ông Toàn, bà Q được quyền dùng tài sản của ông M và bà T2 đem đi thế chấp bảo

đảm cho bên thứ 3 là HTX P. Ông Toàn bà Q lại dùng quyền sử dùng tài sản của ông M bà Q không có nội dung ông Toàn bà Q được quyền dùng

Ông M bà T2 chỉ ủy quyền cho cá nhân ông Toàn bà Q dùng quyền sử dụng đất thế chấp, bảo lãnh để vay vốn chứ không ủy quyền cho ông Toàn bà Q được quyền dùng quyền sử dụng đất thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 xã X để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bất kỳ tổ chức, pháp nhân nào kể cả HTX P. Trong giao dịch ủy quyền giữa vợ chồng ông M bà T2 với vợ chồng ông Toàn bà Q không có nội dung ông Toàn bà Q được quyền dùng tài sản của ông M bà T2 đem đi thế chấp để bảo đảm cho bên thứ 3 cụ thể ở đây là HTX P. Nhưng ở đây ông Toàn bà Q lại dùng quyền sử dụng đất của ông M bà T2 để thế chấp đảm bảo khoản vay của HTX P, việc làm này của vợ chồng ông Toàn là trái với ý chí của ông M, bà T2 khi giao kết hợp đồng ủy quyền đồng thời đã vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm khoản 1 Điều 584 BLDS 2005. Mặt khác thời hạn ủy quyền theo hợp đồng số 456 là 12 tháng kể từ ngày 11/7/2018 tính đến ngày 11/7/2019 là hết thời hạn ủy quyền, như vậy sau ngày 11/7/2019 hợp đồng ủy quyền giữa ông M bà T2 với ông Toàn bà Q sẽ chấm dứt, ông Toàn bà Q không còn bất cứ quyền gì đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 xã X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Quốc Huy – Phó Giám đốc Quỹ trợ vốn (là đại diện theo ủy quyền của Quỹ trợ vốn tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm) cũng trình bày rằng hoạt động và đối tượng cho vay của Ngân hàng khác với hoạt động và đối tượng cho vay của Quỹ trợ vốn, đối tượng cho vay của Quỹ trợ vốn phải là hộ nghèo hoặc các Hợp tác xã trên địa bàn huyện mới được phép vay (BL 537). Rõ ràng trong hợp đồng ủy quyền giữa ông M bà T2 với ông Toàn bà Q ghi rõ là ông Toàn bà Q được quyền dùng quyền sử dụng đất thửa đất số 124 tờ bản đố số 7 xã X để thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng, điều này Quỹ trợ vốn cũng nắm rõ nhưng vẫn chấp nhận ông Toàn bà Q dùng tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 124 tờ bản đố số 7 xã X để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của HTX P nên nếu sau này phát sinh hậu quả thì Quỹ trợ vốn phải chịu.

Tại biên bản làm việc làm việc về việc thay đổi tài sản thế chấp ngày 12/8/2018 nhận thấy: HTX P xin thay đổi tài sản thế chấp từ thửa số 62 tờ bản đồ số 30 xã X sang thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 xã X. Xét thấy thửa đất số 124 tờ bản đồ số 7 xã X là tài sản chung của vợ chồng ông M, bà T2 nhưng tại buổi làm việc chỉ có ông M, không có bà T2. Việc ông T2 tự ý định đoạt tài sản chung của vợ chồng như trên là vi phạm Luật Hôn nhân gia đình. Mặt khác biên

bản làm việc không đóng dấu mộc giáp lai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định, như vậy biên bản làm việc ngày 12/7/2018 được xác định là không hợp lệ. Do đó, kháng cáo của Quỹ trợ vốn là không có căn cứ. Áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của Quỹ trợ vốn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 159/2022 ngày 27/4/2022 của TAND huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Quỹ trợ vốn làm trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn Quỹ trợ vốn chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thu hồi nợ vay với quyền sử dụng đất thửa 124 tờ bản đồ số 7 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, theo hợp đồng thế chấp số 05/HĐTC-QTV được VP công chứng Vũ Thụy Vy chứng thực ngày 30/7/2018 *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp 05)* đã thực hiện giao dịch đảm báo tại VP đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện X chứng nhận việc thế chấp ngày 02/8/2018. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền số 456 do UBND xã X chứng thực ngày 11/7/2018 *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền ông M)*, còn các phần khác của Bản án sơ thẩm không kháng cáo và không bị kháng nghị. Do đó trong phạm vi xét xử phúc thẩm, hội đồng xét xử chỉ xem xét hợp đồng thế chấp nêu trên, các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

[2.1] Xét thấy, phía bị đơn HTX P do ông Phạm Trung T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày: Hợp đồng ủy quyền ông M **vô hiệu**, do **thời hạn** hợp đồng ủy quyền mà ông M cho ông Toàn mượn để làm các thủ tục vay ngân hàng **đã hết**, ông ký hợp đồng ủy quyền là ngày 11/7/2018 đến nay đã hết 01 năm theo hợp đồng, nay ông không ủy quyền nữa mà đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền để lấy tài sản về trả cho ông, do ông Toàn mất khả năng thanh toán nên Quỹ đề nghị lấy tài sản là thửa 124 tờ bản đồ số 7 là tài sản của gia đình ông để đảm bảo khoản vay là ông M không đồng ý, bởi ông Toàn sử dụng **tài sản không đúng với ý chí thỏa thuận của ông M**, bản chất hợp động ủy quyền ký là do bà Q và ông Toàn ký, vợ chồng ông M vợ

chồng ông Toàn mượn **để sử dụng mục đích cá nhân** chứ không phải để cho ông Toàn mượn thế chấp khoản vay bảo đảm cho HTX P, với lại thời hạn cũng 01 năm đến thời điểm hôm nay đã hết, **nội dung thỏa thuận này bằng miệng nhưng cũng được ông Toàn thừa nhận**. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn M thì thấy Hợp đồng ủy quyền ông M với thời hạn 01 năm, **đến nay đã hết thời hạn ủy quyền 01 năm**, mặc dù đối với thửa đất 124 tờ bản đồ số 7 có được giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nhưng Hợp đồng ủy quyền ông M **không còn hiệu lực để đảm bảo khoản vay cho Quỹ nữa, bởi bản chất của hợp đồng ủy quyền không đúng với nội dung thỏa thuận**, ý chí của các bên về mục đích cho vay nên Hợp đồng ủy quyền ông M vô hiệu, do Hợp đồng ủy quyền ông M vô hiệu thì Hợp đồng thế chấp 05 cũng vô hiệu **nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập ông M** tuyên bố hợp đồng ủy quyền số: 456/2018 ngày 11/7/2018 được chứng thực tại UBND xã X và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số: 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 chứng thực tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy, số công chứng 5428, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc Quỹ trợ vốn phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã X, là nhận định có phần chủ quan, chỉ căn cứ vào lời khai mà không căn cứ vào các Hợp đồng ủy quyền, đồng thế chấp, không phù hợp với quy định pháp luật, bởi lẽ:

Thứ nhất, về phạm vi ủy quyền theo Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền ông M, thể hiện: "Bằng hợp đồng này Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B nhân danh bên A thực hiện các nội dung sau: **Được quyền thế chấp, bảo lãnh** để vay vốn tại ngân hàng..". Như vậy, phạm vi ủy quyền là được quyền thế chấp, bảo lãnh vay vốn mà không đề cập đến mục đích vay vốn cá nhân như lời trình bày của các đương sự và nhận định của cấp sơ thẩm.

Thứ hai, về thời hạn ủy quyền theo Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền ông M, thể hiện: "Thời hạn ủy quyền là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền". Như vậy thời hạn là 12 tháng kể từ ngày **11/7/2018** và đến ngày **30/7/2018**, ông Toàn, bà Q và Quỹ trợ vốn, HTX P ký kết Hợp đồng thế chấp 05 là **trong thời hạn ủy quyền**. Căn cứ Điều 319 BLDS 2015 thì Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực từ ngày 30/7/2018. Ngoài ra, sau đó Quỹ trợ vốn đã đăng ký giao dịch đảm bảo đối với tài sản này là đúng quy định. Đến nay mặc dù thời hạn ủy quyền đã hết nhưng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng thế chấp nêu trên.

[2.2] Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, HĐXX cấp phúc thẩm nhận thấy:

Thứ nhất, về chủ thể ủy quyền và thế chấp, theo Hợp đồng ủy quyền ông M thể hiện bên ủy quyền và bên thế chấp là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T2. Trong khi, Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 cho **Hộ ông Nguyễn Văn M.** Đồng thời, Hợp đồng ủy quyền ông M được chứng thực ngày 11/7/2018 còn Văn bản cam kết tài sản riêng được chứng thực ngày 28/7/2018 là sau thời điểm ủy quyền (Bút lục 237). Như vậy, cả 02 Hợp đồng nêu trên được ký kết **đều không đúng chủ thể ủy quyền cũng như chủ sở hữu tài sản mang đi thế chấp.**

Thứ hai, phạm vi ủy quyền theo Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền ông M, thể hiện: "Bằng hợp đồng này Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B nhân danh bên A thực hiện các nội dung sau: Được quyền thế chấp, bảo lãnh để vay vốn tại **ngân hàng**", trong khi Hợp đồng thế chấp 05 thể hiện bên nhận thế chấp là Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Liên Minh Hợp tác xã tỉnh thành lập Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai (bút lục 272) và Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 20/10/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều lệ Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai kèm theo Điều lệ (bút lục 458-464), **thì Quỹ trợ vốn không phải là Tổ chức tín dụng và cũng không phải là Ngân hàng.**

Như vậy, chủ thể tham gia ký kết và đối tượng thế chấp của Hợp đồng thế chấp 05 dựa vào Hợp đồng ủy quyền ông M là vi phạm về chủ thể giao kết và đối tượng giao kết. Căn cứ Điều 123, Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng thế chấp số 05 bị vô hiệu toàn phần.

Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp 05 vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận", hiện nay Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 được đăng ký thế chấp giao dịch đảm bảo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X (theo đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 02/8/2018). Do đó, cần hủy Đăng ký thế chấp này và Quỹ trợ vốn trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 030716 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 20/5/2014 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu phía Quỹ trợ vốn không trả thì hộ ông Nguyễn Văn M có quyền liên

hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên. Tương tự, đối với phần chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V *(không bị kháng cáo, kháng nghị)* tuyên hợp đồng ủy quyền số 274/quyển số 02 ngày 28/3/2013 giữa ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V với ông Phạm Trung T được chứng thực tại VP công chức Suối Cát (Nay Vp công chứng Vũ Thụy Vy) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3số 19.1/HĐTC-QTV ngày 22/12/2017 giữa ông Phạm Trung T và Quỹ trợ vốn được chứng thực tại VPCC Vũ Thụy Vy, số công chứng 7052, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc Quỹ trợ vốn phải trả cho vợ chồng ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V đứng tên thuộc thửa 200 tờ bản đồ số 95 tọa lạc xã X Phú. Nếu phía Quỹ trợ vốn không trả thì ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên.

Từ nhận định trên, hội đồng xét xử xét thấy: Đối với kháng cáo của Quỹ trợ vốn là không có căn cứ chấp nhận. Đối với lời trình bày của ông M và nhận định của cấp sơ thẩm về lý do Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có căn cứ, cần rút kinh nghiệm. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện X về cách tuyên.

[6] Về án phí phúc thẩm: Quỹ trợ vốn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Buộc HTX P do ông Phạm Trung T – đại diện theo pháp luật phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 65.188.152 đồng. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Quỹ trợ vốn số tiền 25.300.000 đồng theo biên lai thu số 0009222 ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Buộc Quỹ trợ vốn phải chịu 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn*) án phí dân sự sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M và vợ chồng ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V đối với yêu cầu độc lập hủy hợp đồng ủy quyền số 274/quyển số 02 ngày 28/3/2013 chứng thực tại Văn phòng công chứng Suối Cát và hợp đồng ủy quyền số 456/2018 ngày 11/7/2018 được chứng thực tại UBND xã X và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số: 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 chứng thực tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy của ông Nguyễn Văn M và hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất cho bên thứ 3 số 19.1/HĐTC-QTV ngày 22/12/2017 của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004094 ngày 11/9/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006829 ngày 01/7/2021 và hoàn trả cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004095 ngày 14/9/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006828 ngày 02/7/2021 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

[7] Về chi phí tố tụng: Quỹ trợ vốn, ông Nguyễn Văn M, ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, mỗi người là 1.000.000 đồng, chi phí là 3.000.000 đồng.

[8] Ý kiến và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện X về cách tuyên.

Căn cứ vào các Điều 30, Điều 35, Điều 39 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 123, 131, 212, 213, Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 407, 408, 463, 465, 468, 562, 563, 566, 567, 568, 569; Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 179 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai: Buộc Hợp tác xã Tiểu thủ công nghiệp P phải thanh toán cho Quỹ trợ vốn số tiền vay tổng cộng tính đến ngày 22/4/2022 là: 1.772.938.399 đồng (*một tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm ba mươi*

tám nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng). Trong đó, đợt 1: 118.937.999 đồng và đợt 2 :1.654.000.400 đồng đối với hai Hợp đồng trợ vốn số 09/2014/HĐTV-PN ngày 22/5/2014 và Hợp đồng trợ vốn số 19/2017/HĐTV- PN ngày 21/12/2017 giữa Quỹ trợ vốn và HTX P.

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

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, Điều 7 và Điều 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.

- Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai về việc phát mãi các tài sản là quyền sử dụng đất, cụ thể:

1. Đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7 với diện tích đất 238,5m^2 mặt tiền đường Quốc lộ I thuộc xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn M.

2. Đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 200, tờ bản đồ số 95 với diện tích đất 30.276m^2 thuộc xã X Phú, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số: 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 chứng thực tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy, số công chứng 5428, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Hủy đăng ký thế chấp giao dịch đảm bảo ngày 02/8/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh X. Buộc Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai vốn phải trả cho hộ ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BR 030716 do UBND huyện X cấp ngày 20/5/2014 được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Trong trường hợp phía Quỹ trợ vốn không trả thì hộ ông Nguyễn Văn M có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V về việc tuyên hợp đồng ủy quyền số 274/quyển số 02 ngày 28/3/2013 giữa ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V với ông Phạm Trung T được chứng thực tại VP công chức Suối Cát (Nay Vp công chứng Vũ Thụy Vy) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3số 19.1/HĐTC-QTV ngày 22/12/2017 giữa ông Phạm Trung T và Quỹ trợ vốn được chứng thực tại VPCC Vũ Thụy Vy, số công chứng 7052, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu. Buộc Quỹ trợ vốn phải trả cho vợ chồng ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BG 314778 do UBND huyện X cấp ngày 03/5/2012 cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ thị V đứng tên thuộc thửa 200 tờ bản đồ số 95 tọa lạc xã X Phú. Nếu phía Quỹ trợ vốn không trả thì ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Hợp tác xã Tiểu thủ công nghiệp P do ông Phạm Trung T – đại diện theo pháp luật phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 65.188.152 đồng. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Quỹ trợ vốn số tiền 25.300.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu, ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0009222 ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Buộc Quỹ trợ vốn phải chịu 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn*) án phí dân sự sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn M và vợ chồng ông Lương Đình T1, bà Vũ Thị V đối với yêu cầu độc lập hủy hợp đồng ủy quyền số 274/quyển số 02 ngày 28/3/2013 chứng thực tại Văn phòng công chứng Suối Cát và hợp đồng ủy quyền số 456/2018 ngày 11/7/2018 được chứng thực tại UBND xã X và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số: 05/HĐTC-QTV ngày 30/7/2018 chứng thực tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy của ông Nguyễn Văn M và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 số 19.1/HĐTC-QTV ngày 22/12/2017 của ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) theo biên lai thu số 0004094 ngày 11/9/2020 và 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) theo biên lai thu số 0006829 ngày 01/7/2021 và hoàn trả cho ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*ba trăm nghìn*) theo biên lai thu số 0004095 ngày 14/9/2020 và số tiền 300.000 đồng (*ba*

trăm nghìn) theo biên lai thu số 0006828 ngày 02/7/2021 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Án phí phúc thẩm: Quỹ trợ vốn phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn*) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006502 ngày 18/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X.

4. Về chi phí tố tụng: Quỹ trợ vốn phát triển Hợp tác xã tỉnh Đồng Nai, ông Nguyễn Văn M, ông Lương Đình T1 và bà Vũ Thị V tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, mỗi người là 1.000.000 đồng *(một triệu đồng*), chi phí là 3.000.000 đồng *(ba triệu đồng*).

5. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện X;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện X;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Lê Thị Ký