

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 53/2025/DS-PT

Ngày 14 - 02 - 2025

V/v Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My và bà Đinh Thị Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lại Thị Minh Hiền, Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 330/2024/TLPT-DS, ngày 30/10/2024 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng ủy quyền”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST, ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 434/2024/QĐ-PT ngày 25/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐ-PT, ngày 22/01/2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Trần Minh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Cao T1, sinh năm 2001 và ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1992; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; ông T1, ông D đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

* **Đồng bị đơn:**

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1950; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973 - Luật sư công tác tại Công ty Luật TNHH MTV Thoại K - Đoàn luật sư

thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Phường X, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Trần Tuấn K1, sinh năm 1973; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 51 đường Nguyễn Tất Thành, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Ông Võ Tiên N - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng hộ sản xuất và cá nhân; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Trần Tuấn K1, sinh năm 1973; ông Trần Tuấn Đ, sinh năm 1978; bà Trần Thị Diễm P, sinh năm 1980; bà Trần Thị Diễm Q, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Số 270 Trần Phú, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà P, bà Q: Ông Trần Tuấn K1, sinh năm 1973; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Ông Võ Anh K2, sinh năm 1978; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: Phường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền bà Chu Cẩm L, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Trần Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông T là con của bà L1 và ông M. Quá trình bố mẹ chung sống có tạo lập được tài sản chung là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 12, diện tích 198,3m² tại phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số AK 597306. Nguồn gốc là nhận chuyển nhượng, quá trình nhận chuyển nhượng ông T nhiều lần bỏ tiền ra mua đất cũng như tôn tạo tài sản nên xác định đối với thửa đất số 65 có phần công sức đóng góp ông T (về chứng cứ sẽ cung cấp sau).

Việc ông M, bà L1 nhận ủy quyền và thế chấp tài sản bảo lãnh cho khoản vay của vợ chồng bà P, ông K1 nhưng không thông qua ông là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông khởi kiện yêu cầu:

+ Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2019 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03781, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác ngày 16/4/2019 theo số: 160419/595/HĐBL giữa Ngân hàng N (A) – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (Bên nhận thế chấp) với ông Trần Văn M, bà Trần Thị L1 (Bên thế chấp) được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03786, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

*** Đồng bị đơn trình bày như sau:**

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn M là ông Sin Thoại K trình bày:** Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T ông không có ý kiến gì. Thửa đất số: 65, tờ bản đồ số: 12, diện tích: 198,3m² là tài sản chung của hộ gia đình và có công sức đóng góp của ông Trần Minh T (là con trai trưởng) vì ông T là thành viên trong hộ gia đình. Cho nên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

- **Người đại diện theo quyền cho bị đơn bà Trần Thị L1 là ông Trần Tuấn K1 trình bày:**

Vào năm 2007 bà L1 đã trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng căn nhà ở của bà L3 được tọa lạc trên thửa đất số: 65, tờ bản đồ: 12. Để mở rộng mặt bằng kinh doanh (nhà hàng tiệc cưới TL). Nguồn gốc tiền bà vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Phan Chu Chinh nên không có công đóng góp của ông T, đến ngày 24/10/2007 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSD đất số AK 597306 cho hộ ông Trần Văn M và vợ là bà Trần Thị L1.

Hộ gia đình bà L1 gồm: Tôi Trần Tuấn K1, sinh năm 1973; Ông Trần Tuấn Đ sinh năm 1978; Bà Trần Thị Diễm P, sinh năm 1980; Bà Trần Thị Diễm Q, sinh năm 1982;

Riêng nguyên đơn Trần Minh T là con trai cả đã tách khẩu thành một hộ riêng năm 1995 sinh sống thành một hộ riêng tại số nhà 270/3 Trần Phú; ông T không hề đóng góp gì vào sự tồn tại và phát triển của thửa đất 65.

Quá trình làm ăn cần vốn kinh doanh nên hộ gia đình tự nguyện và đồng ý ký hợp đồng ủy quyền ông Trần Văn M để làm hợp đồng thế chấp bảo lãnh vay vốn cho ông Võ Anh K2 và bà Trần Thị Diễm P tại Ngân hàng N chi nhánh Đắk Lắk là đúng quy định pháp luật; Vì vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N là ông Võ Tiến N trình bày:**

Ngày 16/4/2019, các thành viên trong hộ ông M gồm: ông Trần Tuấn Đ, bà Trần Thị Diễm P, bà Trần Thị Diễm Q, ông Trần Tuấn K1, ông Trần Văn M và bà Trần Thị L1 đã lập hợp đồng ủy quyền với nội dung: ông Trần Tuấn Đ, bà Trần Thị

Diễm P, bà Trần Thị Diễm Q, ông Trần Tuấn K1 (bên A) uỷ quyền cho ông Trần Văn M và bà Trần Thị L1 (bên B) được quyền thay mặt bên A xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại A – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng uỷ quyền trên đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân Bình.

Trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền nói trên, ngày 16/4/2019, giữa Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (bên A) với Trần Văn M và bà Trần Thị L1 (bên B) và bà Trần Thị Diễm P, ông Võ Anh K2 (bên C) đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số: 160419/595/HĐBL. Theo đó, ông Trần Văn M, bà Trần Thị L1 sử dụng tài sản thế chấp là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 12, diện tích 198,3m² tại phường T, thành phố B theo GCNQSD đất số AK 597306 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/10/2007 thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Diễm P, ông Võ Anh K2.

Tại các hợp đồng tín dụng được trả vào nhận ra ký kết giữa Ngân hàng với bà P, ông K1 trong thời hạn 20 năm (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và các chi phí phát sinh liên quan khác – nếu có) trong đó riêng số tiền gốc là 4.000.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp nói trên có đầy đủ chữ ký của các bên và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng uỷ quyền ngày 16/4/2019 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số: 160419/595/HĐBL, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các chủ thể tham gia ký kết các hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; các hợp đồng nói trên đều được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, các hợp đồng nói trên có hiệu lực pháp luật, đúng quy định của pháp luật.

Nay ông Trần Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Ngân hàng không đồng ý. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- **Người đại diện theo uỷ quyền cho ông Trần Tuấn K1, ông Trần Tuấn Đ, bà Trần Thị Diễm P, bà Trần Thị Diễm Q là ông Trần Tuấn K1 trình bày:** Thống nhất như phần trình bày của bị đơn, đối với việc ký uỷ quyền là tự nguyện. Về quyền tài sản thuộc về ông M và bà L1 chứ không liên quan gì đến các thành viên trong hộ nên không đồng ý việc ông T cho rằng có công sức đóng góp của ông T.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Võ Anh K2 trình bày:** Vợ chồng ông Võ Anh K2 và bà Trần Thị Diễm P kinh doanh nhà hàng T, do nhu cầu cần vốn nên muốn vay thêm tiền và được hộ gia đình bà L1 gồm ông M, bà L1,

ông Trần Tuấn K1, ông Trần Tuấn Đ, Trần Thị Diễm P, Trần Thị Diễm Q đã ủy quyền thừa đất số: 65, tờ bản đồ số 12, tại phường T theo GCNQSD đất số AK 597306 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/10/2007 cho ông Trần Văn M và vợ là bà Trần Thị L1 để thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông vay vốn. Thừa đất này được thế chấp cùng các thửa đất khác đảm bảo vay chung của vợ chồng bà P. Nay vợ chồng ông bà đang thực hiện đúng quy định pháp luật cũng như nghĩa vụ với Ngân hàng nên không đồng ý việc ông T khởi kiện.

- Văn phòng Công chứng Đ trình bày:

Ngày 16/4/2019, Văn phòng Công chứng Đ tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp của hộ ông Trần Văn M và bà Trần Thị L1 đối với tài sản quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 597306 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/10/2007.

Sau khi các bên giao kết hợp đồng cung cấp các giấy tờ liên quan đến thủ tục ủy quyền và thế chấp quyền sử dụng đất nói trên, Văn phòng Công chứng Đ đã xác định các thành viên hộ có liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên và tiến hành việc tiếp nhận hồ sơ, đối chiếu thông tin và kiểm tra các giấy tờ của các bên theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi soạn thảo hợp đồng ủy quyền của các thành viên hộ (bao gồm ông Trần Văn M và bà Trần Thị L1, ông Trần Tuấn K1, ông Trần Tuấn Đ, bà Trần Thị Diễm P và bà Trần Thị Diễm Q) theo tài liệu do các bên cung cấp với nội dung: Bên ủy quyền đồng ý ủy quyền cho bên được ủy quyền thế chấp phần quyền sử dụng đất của mình trong quyền sử dụng đất chung nêu trên. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền đã tự đọc lại, đã được nghe Công chứng viên giải thích nội dung, quyền và nghĩa vụ của các bên, đã đồng ý, tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền trước mặt của Công chứng viên.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03786, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2019, bên thế chấp và bên được cấp tín dụng đã tự đọc lại, đã được nghe Công chứng viên giải thích nội dung, quyền và nghĩa vụ của các bên, đã đồng ý, tự nguyện ký và điểm chỉ vào hợp đồng thế chấp trước mặt của Công chứng viên.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, các bên giao kết đều có năng lực hành vi dân sự, hồ sơ pháp lý đầy đủ, việc ủy quyền và thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Văn phòng công chứng cũng không tiếp nhận bất kì thông tin hay văn bản nào về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, Văn phòng Công chứng Đ thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng với quy định của pháp luật

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2024/DSST, ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 116 – 119 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 40, Điều 52 Luật Công chứng 2014; Luật tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T đối với yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu:

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2019 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03781, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác ngày 16/4/2019 theo số: 160419/595/HĐBL giữa Ngân hàng N (A) – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (Bên nhận thế chấp) với ông Trần Văn M, bà Trần Thị L1 (Bên thế chấp) được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03786, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/8/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh T với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh T là không có căn cứ, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 156/2024/DSST, ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Minh T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 12, diện tích 198,3m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk:

Nguyên đơn ông T cho rằng ông có đóng góp đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 12, diện tích 198,3m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND Thành phố B cấp GCNQSD đất số AK 597306 ngày 24/10/2007 cho hộ ông Trần Văn M và vợ là bà Trần Thị L1. Vì ông T là con của bà L1 và ông M, quá trình bố mẹ chung sống có tạo lập được tài sản chung là thửa đất số 65. Nên việc ông M, bà L1 nhận ủy quyền và thế chấp tài sản bảo lãnh là thửa đất số 65 cho khoản vay của vợ chồng bà P, ông K1 nhưng không thông qua ông là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Vợ chồng ông M, bà L1 có các con chung là: Ông Trần Minh T, sinh năm 1972; ông Trần Tuấn K1, sinh năm 1973; ông Trần Tuấn Đ sinh năm 1978; bà Trần Thị Diễm P, sinh năm 1980; Bà Trần Thị Diễm Q, sinh năm 1982.

Theo Công văn số 477/CATP-QLHC ngày 24/4/2024 của Công an thành phố Buôn Ma Thuột xác định: Ngày 10/5/1977 ông Trần Minh T đăng ký thường trú cùng hộ ông M, bà L2 tại địa chỉ 270 Trần Phú, đến ngày 02/3/1995 ông T tách ra thành hộ riêng tại địa chỉ phường T, thành phố B.

Theo hồ sơ cấp và chỉnh lý biên động thì thửa đất số 65, tờ bản đồ số 12, diện tích 198,3m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà L3 đầu năm 2007 đến ngày 25/9/2007 ông M đại diện cho hộ thực hiện các thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 24/10/2007 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AK597306 cho hộ ông Trần Văn M và bà Trần Thị L.

Bên cạnh đó, bà L2 và các con là ông K1, ông Đạt, bà P, bà Q xác định ông T không có công sức đóng góp cũng như tôn tạo nên tài sản, ông T đã lập gia đình và tách khẩu ở và làm kinh tế riêng từ năm 1995 đến nay. Ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc góp tiền để nhận chuyển nhượng đất cũng như tôn tạo tài sản trên đất.

Như vậy cấp sơ thẩm xác định ông Trần Minh T không có trong hộ ông M, bà L2 và không có công sức đóng góp đối với thửa đất số 65 là có căn cứ.

[2] Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2019 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03781, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác ngày 16/4/2019 theo số: 160419/595/HĐBL giữa ông M, bà L1 và Ngân hàng N:

Nhận thấy, Văn phòng công chứng xác định đã thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng cụ thể tại Điều 41 quy định về “Công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng”, Điều 54 “Công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản” Điều 55 “Công chứng hợp đồng ủy quyền”, theo đó các bên yêu cầu đã khai đầy đủ thông tin, đọc hiểu và ký hợp. Như vậy hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2019 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03781, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác ngày 16/4/2019 theo số: 160419/595/HĐBL giữa Ngân hàng N (A) – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (Bên nhận thế chấp) với ông Trần Văn M, bà Trần Thị L1 (Bên thế chấp) được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03786, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực và đảm bảo, bảo lãnh cho khoản vay của ông K1 bà P tại Ngân hàng N - Chi nhánh Đắk Lắk.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T về yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Trần Minh T là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Minh T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2024/DSST, ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116 – 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 40, Điều 52 Luật Công chứng 2014; Luật tổ chức tín dụng; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T đối với yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu:

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2019 được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03781, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác ngày 16/4/2019 theo số: 160419/595/HĐBL giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (A) – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (Bên nhận thế chấp) với ông Trần Văn M, bà Trần Thị L1 (Bên thế chấp) được Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận theo số công chứng: 03786, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD.

[2.2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.2.1] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Minh T phải chịu 2.000.000đồng chi phí cho việc thẩm định tài sản, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

[2.2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh T phải chịu 600.000đồng án phí DSST, được khấu trừ số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm (do Trần Cao T1 nộp thay) tại biên lai số AA/2023/0005261, ngày 29/01/2024 nộp tại Chi cục Thi hành án thành phố B.

[2.2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013541, ngày 18/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Duy Thuần