

Bản án số: 548/2023/DS-PT
Ngày: 10/5/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thủy

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương, Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Ông Phạm Duy Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 10/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2023/DS-PT ngày 09 tháng
3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp";
Do Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án
nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1491/2023/QĐ-PT
ngày 03/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5007/2023/QĐ-PT ngày
20/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 451
đường N.V.L, Phường Q, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T tại phiên tòa phúc thẩm là ông
Phan Thanh M, sinh năm 1982; Địa chỉ: 97 N.T.N, phường B.T.T, thành phố
Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2023); Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 688/57/54R đường L.Đ.T, Phường 15, quận G, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mai Xuân M1, sinh
năm 1978. Địa chỉ: 118/3C KP6, thị trấn H.M, huyện H,M, Thành phố Hồ
Chí Minh; Có mặt.

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

1. Ngân hàng X.

Địa chỉ trụ sở: Số 47 đường T.H.Đ, Phường B, thành phố R, tỉnh R.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trình Bảo Q, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 346-348-350 đường H.V.T, Phường A, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

2. Ngân hàng Y.

Địa chỉ trụ sở: Số 198 đường T.Q.K, phường L.T.T, quận H.K, Thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh G; Địa chỉ: Số 72 đường P.N.T, Phường V.T.S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

3. Công ty TNHH H.

Địa chỉ: Số 41, Đường số 41, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981; Chức danh: Giám đốc; Vắng mặt.

4. Công ty TNHH L.

Địa chỉ: Số 13 Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981; Chức danh: Giám đốc; Vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng V.K.Q (tên cũ: Văn phòng công chứng L.K.L); Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 795, đường H.B, Phường E, Quận S, Tp. Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng công chứng V.T.M.Đ; Địa chỉ: 47E N.T, phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn D có ký 02 hợp đồng ủy quyền sau:

+ Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng L.K.L. Theo nội dung hợp đồng bà ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D thực hiện các nội dung liên quan đến thửa đất số 893, tờ bản đồ số 51-TL2005 tọa lạc tại địa chỉ số 106 Đường số 49, khu phố 8, phường T.T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Y – Chi nhánh Tân Định, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 007577, ngày 21/6/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 004581, ngày 28/4/2020.

+ Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng L.K.L. Theo nội dung hợp đồng bà ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D thực hiện các nội dung liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại địa chỉ số 13 Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng X – Chi nhánh Tây Sài Gòn, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 006371, ngày 01/8/2019.

Bà không biết việc ký hợp đồng ủy quyền này, do khi ký một giao dịch khác thì ông Nguyễn Văn D chèn Hợp đồng ủy quyền vào mà bà không biết. Khi ký kết hợp đồng ủy quyền thì bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ngân hàng đang giữ, nên việc ký kết hợp đồng này là trái pháp luật. Nay bà yêu cầu tòa tuyên bố hai hợp đồng ủy quyền trên là vô hiệu.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký hai hợp đồng ủy quyền như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hiện nay bà Nguyễn Thị T đang nợ ông Nguyễn Văn D số tiền 4.000.000.000 đồng, do bà Nguyễn Thị T chưa có tiền trả nợ cho ông Nguyễn Văn D nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền cho ông được quyền bán tài sản để trả nợ. Bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông hai căn nhà tại địa chỉ số 106 Đường số 49, phường T.T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 13 Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi nào bà Nguyễn Thị T trả nợ cho ông thì ông sẽ đồng ý hủy hai hợp đồng ủy quyền đối với hai căn nhà nêu trên.

Theo thỏa thuận của hợp đồng thì hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị T là 20 năm và không được đơn phương chấm dứt hợp đồng. Hiện nay ông Nguyễn Văn D đang khởi kiện bà Nguyễn Thị T liên quan đến tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với số tiền trên tại Tòa án nhân dân quận K, nhưng ông Nguyễn Văn D không có yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án này đến Tòa án nhân dân quận G và đề nghị Tòa án nhân dân quận G chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn là yêu cầu hủy Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ, số công chứng 009001, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Y có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo thông báo của Tòa án về việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 12347 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/06/2020 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn D, Ngân hàng chúng tôi xin khẳng định như sau:

+ Tại thời điểm hai bên xác lập Hợp đồng ủy quyền nêu trên là hai bên tự ý xác lập mà không có sự đồng ý nào của ngân hàng.

+ Việc xác lập Hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn sai quy định ngân hàng và pháp luật vì tài sản tọa lạc tại địa chỉ số 106, Đường số 49, Khu phố 8, phường T.T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp tại ngân hàng (đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của Pháp luật và quy định của ngân hàng) và ngân hàng không đồng ý cho các bên thực hiện các nội dung ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền nêu trên.

+ Ngoài ra, tài sản tọa lạc tại địa chỉ số 106, Đường số 49, Khu phố 8, phường T.T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang thế chấp cho Ngân hàng Y đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị T (theo Hợp đồng cho vay số 0681/TD4/19CD ngày 17/06/2019) và Công ty TNHH L (theo Hợp đồng cấp tín dụng số 0034/TD4/20 ngày 27/04/2022). Khách hàng vẫn đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân hàng.

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/06/2020, Ngân hàng Y đề nghị Tòa án nhân dân quận G chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đối với các yêu cầu khác ngân hàng không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/08/2019, bà Nguyễn Thị T thế chấp tài sản là bất động sản tại số 13, Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng X (theo Hợp đồng thế chấp số: CTSG.HĐTC.28230719 ngày 01/08/2019, ký kết giữa ngân hàng với bà Nguyễn Thị T; đã được Văn phòng công chứng V.T.M.Đ chứng nhận ngày 01/08/2019, số công chứng 006371). Việc xác lập giao dịch trên của bà Nguyễn Thị T và ngân hàng là hoàn toàn phù hợp. Hiện nay tài sản trên vẫn đang được bà Nguyễn Thị T thế chấp tại ngân hàng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, ngân hàng có ý kiến như sau:

Tại thời điểm hai bên xác lập Hợp đồng ủy quyền nêu trên là hai bên tự ý xác lập mà không có sự đồng ý nào của Ngân hàng.

Việc xác lập Hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn sai quy định Ngân hàng và pháp luật vì tài sản tại số 13, Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang thế chấp tại Ngân hàng và Ngân hàng

không đồng ý cho các bên thực hiện các nội dung ủy quyền trong Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận G tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2019, do Văn phòng Công chứng L.K.L chứng nhận số 15893 ngày 25/12/2019 thì Ngân hàng đồng ý.

Ngoài ra, tài sản tại số 13, Đường số 39, Phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH L (theo Hợp đồng Tín dụng hạn mức số: CTSG.DN.06201221 ngày 22/12/2021), khách hàng vẫn đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khác của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, như đã phân tích ở trên nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

- Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Công ty TNHH L trình bày:

Ngày 27/4/2020, công ty có ký Hợp đồng tín dụng số 0034/TD4/20 với Ngân hàng Y – Chi nhánh Tân Định để vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Khi vay có bà Nguyễn Thị T dùng tài sản bảo đảm là nhà và đất số 106 Đường số 49, phường T.T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số H00969/2008 do Ủy ban nhân dân quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2008 đăng ký biến động ngày 19/6/2019 và nhà đất tọa lạc số 13 Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CS15861 do Ủy ban nhân dân quận K cấp ngày 16/9/2017, đăng ký biến động ngày 04/12/2017.

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hai hợp đồng ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng L.K.L thì Công ty TNHH L đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Công ty TNHH H trình bày:

Công ty TNHH H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng X để vay khoản tiền là 7.500.000.000 đồng. Khi vay có bà Nguyễn Thị T dùng tài sản bảo lãnh là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 13, Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CS15861 do Ủy ban nhân dân quận K cấp ngày 16/9/2017, đăng ký biến động ngày 04/12/2017

đề bảo lãnh cho khoản vay của công ty. Bản chính giấy tờ nhà đất trên hiện đang do ngân hàng giữ.

Nay bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hai hợp đồng ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng L.K.L thì Công ty TNHH L đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V.K.Q (tên cũ: Văn phòng công chứng L.K.L) trình bày:

Văn phòng công chứng V.K.Q (tên cũ: Văn phòng công chứng L.K.L) xác nhận có ký hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019, việc ký hợp đồng ủy quyền trên được thực hiện đúng theo quy trình công chứng và quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V.T.M.Đ trình bày:

Tại thời điểm công chứng Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất CTSG.HĐTC.28230719-01 ngày 24/12/2021 tài sản đang thế chấp cho ngân hàng Việt Nam Thương tín và ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận, trên hệ thống tra cứu cho thấy tài sản không bị tranh chấp, không bị ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên văn bản thỏa thuận này là đúng quy định pháp luật nên văn phòng công chứng không đồng ý yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố: Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng L.K.L và Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng L.K.L là vô hiệu.

Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu hủy văn bản Thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung ngày 24/12/2021, số công chứng 009001,

quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ.

Giữ nguyên văn bản Thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung ngày 24/12/2021, số công chứng 009001, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/12/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xét xử chưa đúng, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, cụ thể không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, đại diện bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ, số công chứng 009001, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng X.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Y không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 434/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Cụ thể là đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung

hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ, số công chứng 009001, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng X và giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn D nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Văn phòng công chứng V.K.Q (tên cũ: Văn phòng công chứng L.K.L) và Văn phòng công chứng V.T.M.Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; Công ty TNHH H và Công ty TNHH L đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xét xử chưa đúng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn D ký 02 Hợp đồng ủy quyền gồm: Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 và Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng L.K.L. Theo nội dung 02 hợp đồng này bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D thực hiện các nội dung liên quan đến thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại địa chỉ số 13, Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 893, tờ bản đồ số 51-TL2005 tọa lạc tại địa chỉ số 106, Đường số 49, Khu phố 8, phường T.T, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể bà T ủy quyền cho ông D được thực hiện các công việc sau: Thực hiện các thủ tục giải chấp, xóa thế chấp, nhận toàn bộ giấy tờ bản chính Giấy chứng nhận, đơn yêu cầu xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nhận và nộp hồ sơ xóa đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngoài ra, ông D còn được quyền

quản lý, sử dụng, cho thuê, nhận đặt cọc, bán – chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với 02 thửa đất nêu trên.

Xét thấy, tại thời điểm bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng ủy quyền số 15893, ngày 25/12/2019 và Hợp đồng ủy quyền số 12347, ngày 23/6/2020 thì toàn bộ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại địa chỉ số 13, Đường số 39, phường B, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp tại Ngân hàng X – Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 006371, ngày 01/8/2019 và thửa đất số 893, tờ bản đồ số 51-TL2005 đang thế chấp tại Ngân hàng Y – Chi nhánh Tân Định, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 007577, ngày 21/6/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 004581, ngày 28/4/2020. Nhận thấy các hợp đồng thế chấp số 006371 ngày 01/8/2019, số 007577 ngày 21/6/2019 và số 004581 ngày 28/4/2020 đều được ký trước khi bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông D, xét các hợp đồng thế chấp này được ký đúng trình tự thủ tục và phát sinh hiệu lực pháp lý, do đó việc bà T ký hợp đồng ủy quyền thực hiện các nội dung liên quan đến tài sản thế chấp mà không có ý kiến của Ngân hàng là người đang có quyền đối với bất động sản trên là vi phạm các quy định về hình thức và nội dung được quy định tại khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng sửa đổi bổ sung năm 2018 và khoản 1 Điều 370 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định 02 hợp đồng ủy quyền vô hiệu về hình thức và nội dung là có cơ sở.

Từ những phân tích trên xét yêu cầu của nguyên đơn bà T yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng ủy quyền trên là có cơ sở, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do bị đơn ông Nguyễn Văn D xác nhận giao dịch chính giữa hai bên là giao dịch vay nợ, bà Nguyễn Thị T còn thiếu ông 4.000.000.000 đồng, nhưng ông Nguyễn Văn D không yêu cầu Tòa giải quyết trong vụ án này. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên các đương sự có quyền khởi kiện sang vụ án dân sự khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ, số công chứng 009001, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị T và Ngân hàng X. Xét việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện và được nguyên đơn chấp nhận nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 124, 328, 370 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 8 Điều 40 Luật Công chứng sửa đổi, bổ sung năm 2018; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do bị đơn rút yêu cầu phản tố;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố: Hợp đồng ủy quyền số 12347, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/6/2020 tại Văn phòng công chứng L.K.L (Nay là Văn phòng công chứng V.K.Q) và Hợp đồng ủy quyền số 15893, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng L.K.L (Nay là Văn phòng công chứng V.K.Q) là vô hiệu.

Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy văn bản Thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021, số công chứng 009001, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng V.T.M.Đ.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2021/0049151 ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn D còn phải nộp thêm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số AA/2019/0030795 ngày 12/5/2021 và Biên lai thu số AA/2019/0030794 ngày 12/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị T.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, căn trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0012448 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận G, Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND quận G, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận G, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh