

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 138/2024/DS-PT

Ngày: 09-4- 2024

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
thế chấp quyền sử dụng đất và tài  
sản gắn liền với đất vô hiệu”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Kim Khánh

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Công Bình và ông Y Phi Kbuôr

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2024/TLDS-PT ngày 16/01/2024 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trương Công T, sinh năm: 1964; Nơi cư trú: Thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và bà Vũ Thị T1, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*Đại diện ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Như H; Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1974 và ông Nguyễn Đình M, sinh năm: 1963; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Bà L có mặt, ông M vắng mặt.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập:**

+ Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Vũ Thị N, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

#### **4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Lê Ngọc T2, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T3 (tên gọi khác: Nguyễn Thị H1), sinh năm: 1970; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Văn phòng C1; Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Đình T4. Chức vụ: Công chứng viên – Trưởng Văn phòng C1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc H2. Chức vụ Phó trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã E

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Huy K. Chức vụ: Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh H3. Chức vụ: Tư pháp – hộ tịch; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

#### **5. Người làm chứng:**

- Bà Hoàng Thị T5, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Phạm Văn T6, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Nơi cư trú: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Anh Lê Anh H3; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

#### **6. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, ngày 05/4/2022 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như H trình bày:*

Vào ngày 02/05/2019 ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L có vay của vợ chồng ông Trương Công T, bà Vũ Thị T1 số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), với mức lãi suất theo thỏa thuận là 1.5%/tháng, thời hạn trả nợ vào ngày 02/05/2021 trả đủ tiền vay gốc và lãi suất. Tuy nhiên đã quá thời hạn trả nợ theo như thỏa thuận, ông T, bà T1 đã nhiều lần đến nhà yêu cầu ông M bà L trả tiền cho ông T, bà T1 nhưng ông M bà L cố tình không trả nợ và ông M bà L đã

lập hợp đồng bán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505, thửa đất số 5b, tờ bản đồ 07, diện tích 1040m<sup>2</sup> trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở, 640m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm do UBND huyện E cấp ngày 25/5/2005, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2021 để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H1, cư trú tại thôn A, xã E với giá là 2.027.000.000 đồng và ông D đã đặt cọc cho ông M bà L số tiền 1.610.000.000 đồng, số tiền còn lại 417.000.000 đồng hẹn thanh toán sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ngày 13/12/2021 bà T1 ông T nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L trả số tiền vay gốc và lãi suất phát sinh cho ông T, bà T1. Đồng thời có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông M bà L để đảm bảo thi hành án. Ngày 13/12/2021 Tòa án nhân dân huyện Ea Kar (gọi tắt là Tòa án) đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án số: 265/TB-TLVA, về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Đến ngày 14/12/2021 Tòa án đã tiến hành xác minh thực địa và lập biên bản hiện trạng đối với tài sản của ông M bà L tại thửa đất số 5b, tờ bản đồ 07, diện tích 1040m<sup>2</sup> trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở, 640m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm do UBND huyện E cấp ngày 25/5/2005, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016 và ngày 04/5/2020 để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Ngày 15/12/2021 Tòa án đã ra Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số:14/2021/QĐ-BPBD.

Ngày 30/12/2021 Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 86/2021/QĐST-DS, với nội dung: Ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L có trách nhiệm trả cho ông Trương Công T và bà Vũ Thị T1 số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó: Tiền vay là 700.000.000 đồng và tiền lãi là 150.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ các bên thỏa thuận theo thủ tục thi hành án.

Ngày 06/01/2022 gia đình ông T, bà T1 có đơn đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar (gọi tắt là Chi cục thi hành án) thi hành án đối với khoản tiền nợ của ông M bà L, đến ngày 14/01/2022 Chi cục thi hành án có Quyết định thi hành án theo yêu cầu số: 292/QĐ-CCTHADS về thi hành án theo yêu cầu thi hành án đối với tài sản của ông M, bà L. Đồng thời ông T, bà T1 có đơn đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 21/01/2022 Tòa án đã ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-BPKCTT. Sau khi Tòa án ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời thì ông T1, bà T phát hiện ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L đã lấy tài sản trên thế chấp cho bà Vũ Thị N, cư trú tại thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) vào ngày 14/12/2021.

Như vậy vụ án đã được Tòa án thụ lý giải quyết thì ngày 14/12/2021 ông M, bà L lấy tài sản này thế chấp cho bà Vũ Thị N để vay số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) nhưng không chịu trả số tiền 850.000.000 đồng cho ông T, bà T1 là vi phạm pháp luật, là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, việc làm của ông M, bà L xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T bà T1 đặc biệt nghiêm trọng.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 001617 giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N được xác lập tại Phòng C2, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk ngày 14/12/2021 là vô hiệu. Để có cơ sở cho việc thi hành án số tiền 850.000.000 đồng trả lại cho gia đình ông T bà T1 theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Tiến D thì phía nguyên đơn không chấp nhận. Với lý do sau: Đối với hợp đồng ủy quyền số 183, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 09/12/2021 giữa bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Đình M với ông Nguyễn Tiến D tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thì nội dung ủy quyền cho ông D thay mặt bà L, ông M để thực hiện các công việc giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nhưng ông D lại mang quyền sử dụng đất trên của ông M, bà L đi thế chấp vay tiền của bà Vũ Thị N nhưng không bàn giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho ông M bà L, để thực hiện việc trả nợ cho ông T bà T1, với hành vi nêu trên của ông D đã có dấu hiệu về việc tẩu tán tài sản của ông M bà L nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông bà Tinh Tập. Đồng thời đề nghị Tòa án tiến hành xác minh để làm rõ việc ông D và bà N đã đăng ký giao dịch đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên cụ thể đăng ký vào giờ, ngày tháng nào?

**\* Tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đình M trình bày:** Chúng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công T, bà Vũ Thị T1 và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Tiến D, với lý do sau:

Vào năm 2020 tôi không nhớ ngày tháng vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H1 (tên thường gọi là T3) diện tích là 150m<sup>2</sup>, chiều ngang theo mặt đường thôn là 5m, chiều dài là 30m với giá là 350.000.000 đồng và ngày 07/7/2020 vợ chồng tôi có chuyển cho ông Lê Ngọc T2 diện tích là 180m<sup>2</sup>, có 75m<sup>2</sup> đất thổ cư, chiều ngang mặt đường thôn dài 6m, dài đến cuối vườn là 30m, với giá là 420.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng trên thuộc một phần thửa đất số 5b, tờ bản đồ 07, diện tích 1040m<sup>2</sup>, trong đó có 400 m<sup>2</sup> đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505, do UBND huyện E cấp ngày

25/5/2005, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2021. Nhưng do tại thời điểm chuyển nhượng giấy CNQSD đất của vợ chồng tôi đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nên chúng tôi chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay với nhau. Đến khoảng tháng 11/2021 vợ chồng tôi cùng với ông D, bà H1 đến Ngân hàng TMCP Á – phòng G (gọi tắt Ngân hàng) để ông bà Hương D1 đưa tiền trả nợ vào Ngân hàng thay vợ chồng tôi để vợ chồng tôi lấy bìa đất ra xóa thế chấp. Sau đó về nhà thỏa thuận diện tích đất của vợ chồng tôi theo giấy CNQSD đất thì số 5b, tờ bản đồ 07 là 21,7m ngang (cả 5m bán trước cho ông D1), trừ 6m ngang bán cho ông T2 ra, còn lại 15,7m, với giá chuyển nhượng là 2.027.000.000 đồng, tính đến ngày ký hợp đồng đặt cọc gia đình tôi đã nhận số tiền 1.610.000.000 đồng (trong đó trả tiền trả Ngân hàng là 1.130.850.000 đồng, tiền đất trả trước 350.000.000 đồng, ông bà trả tiền nợ vợ chồng tôi vay của người ta), đến ngày 18/11/2021 vợ chồng tôi và vợ chồng bà H1, ông D1 đến Văn phòng công chứng Văn Đình T4 để ký hợp đồng đặt cọc, số tiền còn lại 417.000.000 đồng thỏa thuận ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng là giao đủ, thời hạn đặt cọc từ ngày 18/11/2021 đến ngày 17/02/2022. Đến ngày 09/12/2022 tôi nhờ em trai tôi là Phạm Văn T6 chở tôi đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, rồi tất cả cùng về nhà tôi làm việc gồm có: Vợ chồng tôi, em trai tôi, ông T2, anh H2 bên thi hành án với ông bà Hương D1. Sau đó cùng nhau dẫn lên UBND xã E thì ông H2 gọi bên nhà Thoa T7 ra để lập biên bản làm việc thống nhất thỏa thuận, gia đình tôi chuyển nhượng thửa đất số 5b, tờ bản đồ 07, diện tích 1040m<sup>2</sup>, trong đó có 400 m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế là 777,2m<sup>2</sup>), chuyển nhượng cho ông T7 6m ngang, diện tích là 180m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 597, 2m<sup>2</sup> có cạnh dài 15,7m ngang, với giá là 2.027.000.000 đồng, số tiền đã đặt cọc là 1.610.000.000đ, số tiền chuyển nhượng còn lại 417.000.000 đồng lấy để trả tiền Thi hành án cho ông bà Thoa T7 gần 320.000.000 đồng nhưng bà T5 chỉ lấy 280.000.000 đồng mà vợ chồng tôi nợ, có trả một ít tiền án phí, còn số tiền còn lại ông bà H1 Dẫn trả cho ai tôi không biết nhưng tôi có ký xác nhận vào biên bản làm việc của Thi hành án và tôi có ký xác lập vào biên bản nhận tiền của ông D1, bà H1 đã nhận đủ số tiền 2.027.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân xã E, có em trai tôi là Phạm Văn T6 chứng kiến nhưng chúng tôi chưa ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Đối với hợp đồng ủy quyền ghi ngày 09/12/2021 chữ ký, chữ viết Phạm Thị L, ông Nguyễn Đình M trong hợp đồng là do chúng tôi ký và viết ra, tôi ký tại Ủy ban xã cùng với ông bà Hương D1, còn chồng tôi lúc đó bị ốm đang nằm ở nhà nên ông Lê Anh H3, cán bộ tư pháp xã mang hợp đồng đến nhà đưa cho chồng tôi ký có tôi và con trai tôi tên là V ở nhà làm chứng. Do giấy CNQSD đất hết trang dính chính, sang tên nên vợ chồng tôi ủy quyền cho ông D1 để làm thủ tục, cấp đổi, tách bìa và sang tên

theo hợp đồng ủy quyền số 183, công chứng tại UBND xã E Tuy nhiên đến ngày 14/12/2021 chúng tôi phát hiện thửa đất trên chúng tôi ủy quyền cho ông D1, thì ông D1 cầm đi thế chấp cho bà N vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Do đó vợ chồng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn hủy hợp đồng thế chấp ngày 14/12/2021 giữa ông D1 và bà N và hủy hợp đồng ủy quyền số 183, công chứng tại UBND xã E, giữa ông M, bà L với ông D1 đối với thửa đất nêu trên, giữ nguyên hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 giữa vợ chồng tôi với ông D1, bà H1, các hợp đồng chuyển nhượng khác vợ chồng tôi không tranh chấp và cũng không làm đơn yêu cầu khởi kiện.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập bà Vũ Thị N trình bày:** Do có mối quan hệ quen biết nên vào ngày 14/12/2021 bà Vũ Thị N có cho ông Nguyễn Tiến D, địa chỉ: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vay số tiền 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng chẵn*), lãi suất hai bên thỏa thuận là 1%/tháng, lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất cho vay, thời hạn vay là 30 ngày kể từ ngày 14/12/2021 đến ngày 14/01/2022 trả lại toàn bộ tiền vay gốc và lãi suất phát sinh. Để bảo đảm cho khoản tiền vay trên và theo Hợp đồng ủy quyền chứng thực số 183, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 09/12/2021 tại Ủy ban nhân dân xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thì ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L đã lập Hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D có toàn quyền xác lập các giao dịch dân sự đối với đất thừa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L; địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E nên ông Nguyễn Tiến D và tôi có ký xác lập đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản liền với thửa đất trên để cho ông D vay 3.000.000.000 đồng, với lãi suất 1%/ tháng, thời hạn vay là 30 ngày tại văn Phòng C1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E. Tại thời điểm ký xác lập Hợp đồng thế chấp, tôi là người thứ ba ngay tình nên tôi không biết việc ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L nợ tiền bà Vũ Thị T1, ông Trương Công T và không biết việc bà Vũ Thị T1 và ông Trương Công T đang khởi kiện đòi nợ ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L tại Tòa án. Đến nay, thời hạn trả nợ hết, nhưng ông Nguyễn Tiến D không trả nợ cho tôi và tôi đã yêu cầu ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L giao tài sản thế chấp cho tôi để tôi thu hồi nợ nhưng tài sản trên đã bị ông Trương Công t và bà Vũ Thị T1 khởi kiện để hủy hợp đồng thế chấp nêu trên của tôi.

Xét thấy quyền và lợi ích bị xâm hại nên tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Đối với số tiền vay: Buộc ông Nguyễn Tiến D có trách nhiệm trả cho tôi tổng số tiền 3.947.260.273 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn là 30.000.000 đồng, lãi suất quá hạn là 917.260.273 đồng và khoản tiền lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong.

- Về tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Nguyễn Tiến D không trả được tiền vay gốc và lãi suất phát sinh cho tôi thì tôi đề nghị Tòa án tuyên quyền cho tôi được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để tôi thu hồi nợ.

Do đó, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị HĐXX chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của tôi.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ông Nguyễn Tiến D trình bày:** Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết với nội dung sau:

Vào ngày 04/6/2020 vợ chồng tôi (Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H1) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L diện tích 150m<sup>2</sup>, chiều ngang theo mặt đường 5m ngang, chiều dài là 30m, với giá là 350.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L và ông M, bà L đã nhận đủ tiền, sau đó ông M bà L bán tiếp cho ông Lê Ngọc T2 diện tích 6m ngang, dài 30m, diện tích là 180m<sup>2</sup>. Sau khi mua tôi đã nhiều lần yêu cầu bà L, ông M làm bìa đỏ cho tôi thì bà L, ông M cứ hẹn mãi, sau đó nói bìa đỏ đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng đang tới hạn trả nợ nên bà L, ông M nói bán tài sản và diện tích đất còn là 10,7m ngang cho gia đình tôi nên tôi với bà L ông M thống nhất tính lại cả diện tích mua cũ và mới là (5m +10,7m) là 15,7m ngang, với giá 110.000.000đ/1m ngang; nhà và tài sản trên đất của bà L ông M là 300.000.000đ, tổng thành tiền 2.027.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi bảy triệu đồng). Đến ngày 17/11/2021 vợ chồng tôi cùng với ông M, bà L đến Ngân hàng vợ chồng tôi trả số tiền 1.130.850.000 đồng vào Ngân hàng để lấy bìa đỏ đất ra, tiền đất trả trước 350.000.000 đồng, trả tiền bà L vay của người ta có thế chấp hộ khẩu với chứng minh nhân dân. Như vậy tổng số tiền bà L ông M đã nhận của tôi là 1.610.000.000 đồng.

Đến ngày 18/11/2021 vợ chồng tôi với vợ chồng ông M, bà L đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng đặt cọc, số tiền đã nhận cọc là 1.610.000.000đ, số tiền còn lại

417.000.000 đồng hai bên thỏa thuận đến ngày 17/02/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì tài sản của bà L, ông M bán cho tôi và ông T2 tranh chấp bị Chi cục Thi hành án kê biên để thi hành khoản tiền của bà Hoàng Thị T5 mà bà L, ông M nợ. Đến ngày 09/12/2021 Chi cục Thi hành án mời các bên ra làm việc, tại UBND xã E có sự chứng kiến của Chi cục Thi hành án dân huyện Ea Kar đã tiến hành lập biên bản giữa ông M bà L, ông T2, bà T5 với vợ chồng tôi do Chấp hành viên Lê Quốc H2 lập trong đó có diện tích đất bán cho ông Lê Ngọc T2 là 5m ngang, chiều dài là 30m tổng diện tích là 180m<sup>2</sup>, diện tích của vợ chồng tôi còn là 597,2m<sup>2</sup> theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> ( trừ phần đất của ông T2 180m). Khi đó chúng tôi thống nhất mua lại diện tích đất 5m ngang của ông T2 với giá 900.000.000 đồng. Do đó thửa đất trên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L đã chuyển nhượng cho tôi và phần đất tôi mua của ông Lê Ngọc T2 là hết phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L, Trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E. Sau đó tôi đã giao đủ số tiền còn lại 417.000.000 đồng giao cho ông M bà L tại Ủy ban nhân dân xã E để cho ông M, bà L trả cho bà T5 số tiền 280.000.000 đồng, nộp tiền án phí của bà L và bà L ông M đã ký vào giấy nhận tiền đã nhận đủ số tiền 2.027.000.000 đồng. Khi đó bà L ông M bảo sẽ đi Bình Dương sống và nhà, đất đã bán cho gia đình tôi nên vợ chồng ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L đã ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ cho tôi (Nguyễn Tiến D) *“toàn quyền xác lập các giao dịch dân sự đối với thửa đất trên để tôi đi làm thủ tục đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp và xử lý tài sản thuế chấp ...”*. Do đó tài sản trên là của vợ chồng tôi và khi mua đất do vợ chồng tôi không có tiền nên phải đi vay lãi suất cao để trả tiền đất cho bà L, ông M và ông Lê Ngọc T2. Căn cứ vào nội dung hợp đồng ủy quyền của bà L, ông M nên ngày 14/12/2021 tôi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên cho bà Vũ Thị N để vay số tiền là 3.000.000.000 đồng, với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 30 ngày tại Văn phòng C1 vào ngày 14/12/2021 và có đăng ký giao dịch đảm bảo hợp đồng thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện E (bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 và hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2021 do bà Vũ Thị N quản lý, cất giữ). Hiện nay tôi chưa trả cho bà N được khoản tiền vay gốc và lãi suất nào cả.

Khi gia đình tôi và ông T2 chuyển nhượng đất của bà L, ông M là trước khi ông T, bà T1 khởi kiện ra Tòa án. Tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng thế chấp, tôi (Nguyễn Tiến D) với bà Vũ Thị N không biết việc bà Vũ Thị T1 và



ông Trương Công T khởi kiện ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L tại Tòa án để đòi tiền nên tôi là người thứ ba ngay tình khi thực hiện giao dịch dân sự nêu trên. Số tiền chuyển nhượng đất ông M, bà L đã nhận đủ số tiền trên và ông M bà L dùng để trả nợ Ngân hàng để lấy giấy CNQSD đất trên ra để chuyển nhượng và dùng số tiền trên để trả tiền Thi hành án cho bà T5 mà bà L nợ là không phải mục đích tẩu tán tài sản.

Với các lý do nêu trên tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết: Vì hiện nay kinh tế gia đình tôi rất khó khăn, không có khả năng trả nợ cho bà N nên tôi có nguyện vọng đồng ý trả số tiền 3.000.000.000đ tiền vay gốc và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận cho bà N. Đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp của tôi theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1617, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2021 tại Văn Phòng C1 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà Vũ Thị N. Tài sản thế chấp là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L. Địa chỉ tài sản: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo Trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup>.

Đối với các hợp đồng như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 04/06/2020, giữa vợ chồng tôi với ông bà Minh L1, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2020 giữa ông T2 với ông M bà L1; Hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi với ông T2 ghi ngày 09/12/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 giữa vợ chồng tôi với ông bà Minh L1 thì tôi không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

**\* Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T3 trình bày:** Tôi xác nhận lời khai của chồng tôi là ông D và bà N là hoàn toàn đúng nên tôi không có đơn khởi kiện hay yêu cầu gì thêm trong vụ án này.

**\*Đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar ông Lê Quốc H2 trình bày:**

- Về nghĩa vụ thi hành án của ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L: Theo các Quyết định như: Quyết định số 86/2021/QĐST-DS ngày 30/12/2021; Quyết định số 10/2022/QĐST-DS ngày 09/3/2022; Quyết định số 24/2022/QĐST-DS ngày 25/5/2022; Quyết định số 62/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022; Quyết định số 08/2023/QĐST-DS ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar; Các Quyết định thi hành án số 292, 293/QĐ- CCTHADS ngày 14/01/2022; Số 473/QĐ-CCTHADS ngày 25/3/2022; Số 528/QĐ-CCTHADS ngày 21/4/2022; Số

774/QĐ-CCTHADS ngày 13/6/2022; Số 1184/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2022; Số 702/QĐ-CCTHADS ngày 23/5/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar thì ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L, địa chỉ: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk phải thi hành các khoản:

+ Án phí DSST: 66.518.740 đồng (Sáu mươi sáu triệu, năm trăm mười tám nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng).

+ Trả cho bà Vũ Thị T1, địa chỉ: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và ông Trương Công T, địa chỉ: thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk số tiền 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng); Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi đối với số tiền chậm thi hành án kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án,

+ Trả cho ông Ngô Quang Đ, địa chỉ: thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk số tiền vay là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Về việc tổ chức thi hành án:

Hết thời gian tự nguyện thi hành án, nhưng ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L không tự nguyện thi hành án. Do đó, ngày 28/3/2022, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 41/QĐ-CCTHADS; ngày 19/4/2023, Chấp hành viên đã thực hiện cưỡng chế, kê biên tài sản của ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L.

Tài sản kê biên gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L. Địa chỉ tài sản: thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Theo Trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m.

Căn cứ Thông báo thụ lý vụ án số 90/2022/TB-TLVA ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Ngày 15/6/2022, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar đã ban hành Quyết định hoãn thi hành án số 17/QĐ-CCTHADS để hoãn thi hành án đối ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L. Đến

nay, tài sản thi hành án đang có tranh chấp tại Toà án nên chưa có căn cứ để ban hành quyết định tiếp tục thi hành án.

Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar đề nghị Toà án nhân dân huyện Ea Kar kịp thời giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và người có quyền lợi liên quan.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T2:** Tôi xác nhận lời khai của ông D là hoàn toàn đúng, cụ thể: Vào ngày 07/7/2020 tôi có mua của ông M, bà L diện tích đất là 6m ngang theo mặt đường liên thôn, chiều dài 30 m, thành tiền là 420.000.000 đồng, tôi đã thanh toán xong số tiền cho ông M, bà L và ông M bà L hẹn đến ngày 05/5/2021 giao bìa cho tôi nhưng vẫn không giao bìa. Sau đó tài sản của bà L, ông M bán cho tôi và ông D tranh chấp để thi hành án nên các bên đã lập biên bản thoả thuận tại UBND xã E có sự chứng kiến của Chi cục Thi hành án dân huyện Ea Kar đã tiến hành lập biên bản ông M bà L và tôi với vợ chồng tôi thống nhất do Chấp hành viên lập trong đó ông M, bà L xác nhận đã bán diện tích đất trên cho tôi là ông Lê Ngọc T2 là 5m ngang, chiều dài là 30m tổng diện tích là 180m<sup>2</sup>, diện tích đất của vợ chồng D, bà H1 còn là 597,2m<sup>2</sup> theo bản trích lục số 2270/TL- CNEK ngày 11/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E thì nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> và các bên đã ký xác nhận vào biên bản, khi đó số tiền còn lại 417.000.000 đồng ông D đã trả cho bà L để bà L trả nợ cho bà T5 tại Ủy ban rồi ký xác nhận vào giấy nhận tiền. Khi đó chúng tôi thống nhất bán lại diện tích đất 5m ngang cho ông D với giá 900.000.000 đồng nên bà L đã ký hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất trên cho ông D tại Ủy ban nhân dân xã E có mặt những người làm việc chiều hôm đó, có cả em trai bà L đó chứng kiến bà ký vào hợp đồng ủy quyền và các giấy tờ khác tại Ủy ban xã đều hoàn toàn minh mẫn và không có ai ép buộc. Do đó diện tích 6m ngang đất trên của tôi sẽ giải quyết sau và tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

**\* Người đại diện Văn phòng C1: ông Văn Đình T4 trình bày ý kiến:** Tôi xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1617, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng V1 Tùng chứng nhận ngày 14/12/2021 giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiên D (bên thế chấp) và bà Vũ Thị N (bên nhận thế chấp) là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật bởi các lý do sau:

- Ngày 14/12/2021, Văn phòng C1 chúng tôi có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi kiểm tra giấy tờ về tài sản giao dịch, các giấy tờ tùy

thân của ông Nguyễn Tiền D2 (người được ủy quyền) và bà Vũ Thị N, hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Đình M1, bà Phạm Thị L cho ông Nguyễn Tiến D, kiểm tra dự thảo hợp đồng do các bên soạn thảo sẵn là đầy đủ, phù hợp với pháp luật. Vì vậy, chúng tôi đã tiến hành thụ lý, giải thích, hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên kiểm tra dự thảo hợp đồng thấy phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị các ông, bà nêu trên tự đọc lại hợp đồng. Hai bên đồng ý với các điều khoản và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên và tôi đã chứng nhận Hợp đồng này theo đúng trình tự, thủ tục của luật công chứng. Ông Nguyễn Tiến D (người được ủy quyền) - bên thế chấp quyền sử dụng đất và bà Vũ Thị N - bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất đều có tinh thần minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và khi ký hợp đồng này các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, cưỡng ép.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn là đúng luật bởi các lý do sau:

+ Ông Nguyễn Tiến D (người được ủy quyền) - bên thế chấp quyền sử dụng đất và bà Vũ Thị N - bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, cả hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự;

+ Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L cho ông Nguyễn Tiến D số chứng thực: 183, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD do UBND xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 09/12/2021 vẫn còn hiệu lực.

+ Tại thời điểm công chứng, tài sản giao dịch (quyền sử dụng đất đã nêu) không có tranh chấp, không bị ngăn chặn, kê biên hoặc đang đảm bảo cho nghĩa vụ nào khác.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và giao dịch này được công chứng, đúng trình tự, hình thức theo quy định của pháp luật.

Do hiện tại Văn phòng công chứng Văn Đình T4 chỉ có 01 (một) Công chứng viên làm việc trực tiếp nên không thể tham gia các buổi làm việc theo triệu tập của Tòa án. Vì vậy, tôi xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án của quý Tòa.

**\* Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã E và người làm chứng ông Lê Anh H3 trình bày, với các nội dung sau:**

- Đối với biên bản thoả thuận bán tài sản để thi hành án đề ngày 09/12/2021 do ông Lê Quốc H2 – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện EaKar lập tại UBND xã E, có sự chứng kiến của tôi (với tư cách là Công chức Tư pháp xã) và ông Phùng Văn H4 – Chủ tịch UBND xã E Những người tham gia thoả thuận có vợ chồng ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L; vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Ngọc T2 đều có mặt tại UBND xã E, huyện E. Biên bản có nội dung ông M, bà L đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 5b, tờ bản đồ 07, toạ lạc thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 cho vợ chồng ông D, bà H1 và ông T2. Mục đích chuyển nhượng đất để thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án của ông M bà L đối với bà Hoàng Thị T5, ông Nguyễn Anh T8. Những người có mặt đều cam đoan nội dung thoả thuận là tự nguyện, không bị ép buộc. Sau khi kết thúc biên bản đều đã được đọc lại, công nhận ghi đúng ý kiến của mình và ký tên. Sau khi các bên đã thống nhất nội dung, ký tên thì UBND xã ký xác nhận nội dung làm việc.

- Đối với Hợp đồng uỷ quyền ngày 09/12/2021 giữa ông M, bà L uỷ quyền cho ông D: Sau khi ông M, bà L và ông D thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên bản thoả thuận bán tài sản để thi hành án nêu trên thì các bên đã lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân xã C3 hợp đồng uỷ quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng: Ông M bà L uỷ quyền cho ông D được quyền quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất số 5b, tờ bản đồ 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505, số vào sổ cấp GCN: H 01141 do Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/05/2005, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016; 04/05/2020; 11/05/2020). Trong đó bao gồm các quyền: Thực hiện các thủ tục xin đo đạc, cấp trích lục, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ; ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp QSDĐ ... ngoài ra còn thoả thuận về thời hạn; thù lao; nghĩa vụ, quyền và cam đoan của các bên. Tôi là người trực tiếp nhận hồ sơ công chứng, tôi xác định việc chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo các quy định pháp luật bởi các lý do sau:

Sau khi kiểm tra giấy tờ về tài sản giao dịch, các giấy tờ tùy thân của ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L (bên uỷ quyền), ông Nguyễn Tiến D (bên nhận uỷ quyền), kiểm tra nội dung hợp đồng là đầy đủ, phù hợp với pháp luật. Vì vậy, chúng tôi đã tiến hành thụ lý, giải thích, hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch. Đồng thời đã đề nghị các ông, bà nêu

trên tự đọc lại hợp đồng. Hai bên đồng ý với các điều khoản và ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền nêu trên và Ủy ban nhân dân xã E (đại diện là bà Vũ Thị S – Phó Chủ tịch UBND xã E) đã chứng nhận Hợp đồng này theo đúng trình tự, thủ tục của Pháp luật. Ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L (bên ủy quyền), ông Nguyễn Tiến D (bên nhận ủy quyền) đều có tinh thần minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và khi ký hợp đồng này các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, cưỡng ép.

+ Tại thời điểm công chứng, tài sản giao dịch (quyền sử dụng đất đã nêu) không có tranh chấp, không bị ngăn chặn, kê biên hoặc đang đảm bảo cho nghĩa vụ nào khác.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và giao dịch này được công chứng, đúng trình tự, hình thức theo quy định của pháp luật.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân xã E và tôi ký xác nhận vào biên bản thỏa thuận của Chi cục Thi hành án và hợp đồng ủy quyền của bà L, ông M ủy quyền cho ông D là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên đề nghị Tòa án xét xử theo luật định.

\* **Người làm chứng bà Hoàng Thị T5 trình bày:** Căn cứ vào bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DSST ngày 20/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar có hiệu lực pháp luật, bà L ông M không tự nguyện trả cho tôi số tiền 320.000.000 đồng nên tôi đã làm đơn yêu cầu Thi hành án dân sự huyện EaKar. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án của bà L, ông M thì đến 09/12/2021, Chấp hành viên là ông H2 có thông báo với tôi đến Chi cục Thi hành án dân sự EaKar trước, rồi về nhà bà L ông M. Tại nhà bà L thì tôi chỉ thấy giữa ông M bà L với ông D bà H1 thoả thuận mua bán đất với nhau. Sau đó tất cả mọi người mới đến Ủy ban nhân dân xã E, huyện E để lập biên bản làm việc. Tại Ủy ban nhân dân xã E có tôi, bà L, vợ chồng ông D bà H1, ông T8 và ông H3 tư pháp xã, ông H2 chấp hành viên Chi cục Thi hành án thống nhất lập biên bản làm việc đề ngày 09/12/2021 như biên bản Thi hành án đã cung cấp cho Toà án, tôi có ký xác nhận vào biên bản. Tại UBND xã Ea Ô tôi mới biết vợ chồng ông D bà H1 với vợ chồng ông M bà L thoả thuận mua bán đất, theo đó thay vì ông D bà H1 trả tiền cho ông M bà L thì ông D bà H1 trả tiền cho những chủ nợ của bà L, trong đó có tôi. Theo đó thì tại UBND xã E vợ chồng ông D bà H1 đã thay ông M bà L trả cho tôi số tiền còn nợ theo bản án số 30/2021/DSST ngày 20/7/2021 nhưng khi đó do điều kiện của bà L cũng khó khăn nên. Sau đó bà L với ông bà Hường D1 có ký hợp đồng ủy quyền và biên bản nhận tiền tại Ủy ban xã tôi có chứng kiến và sau đó tôi rút đơn yêu cầu Thi hành án. Nay việc vay mượn giữa tôi với bà L ông M đã giải quyết xong, tôi không có tranh chấp

và không yêu cầu gì.

\* **Người làm chứng ông Phạm Văn T6 trình bày:** Vào ngày 09/12/2021 chị tôi là bà Phạm Thị L có nhờ tôi chở đến Chi cục thi hành án làm việc, sau đó tất cả chúng tôi gồm tôi với bà L, ông bà Hương D1, ông T8 và anh H2 bên thi hành án đến nhà chị tôi làm việc, sau đó các bên cùng nhau đến UBND xã lập biên bản thỏa thuận có cả bà Thoa T7, khi đó tôi có chứng kiến việc chị tôi bà L, có ký vào biên bản thỏa thuận do bên Thi hành án lập, ký xác nhận vào giấy nhận tiền và hợp đồng ủy quyền tại Ủy ban nhân dân xã, còn việc tiền bạc như thế nào thì tôi không rõ, nhưng khi đó tôi nghe thấy bà L có trả cho bà T5 số tiền 280.000.000 đồng là tiền từ bà H1 đưa ra để trả, sau khi ký xong do bà L mệt nên tôi chở về nhà.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiến hành thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật, mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:**

**1. Về điều luật áp dụng:** Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 257, Điều 317, Điều 319, khoản 5 Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 Điều 35 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ;

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/20016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

## **2. Về nội dung:**

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công T, bà Vũ Thị T1 về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày

25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L và theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 thửa số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N số công chứng 1617, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/12/2021 vô hiệu.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tiến D và bà Vũ Thị N: Công nhận hợp đồng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L và theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 thửa số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N số công chứng 1617, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/12/2021 và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng Đ chi nhánh huyện E vào ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật.

[2.1]. Về số tiền vay: Buộc ông Nguyễn Tiến D có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị N tổng số tiền 3.947.260.273 đồng (ba tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi ba đồng). Trong đó: Tiền vay gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi suất trong hạn là 30.000.000 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 917.260.273 đồng.

[2.2]. Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Tiến D không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì bà Vũ Thị N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L và theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 thửa số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N số công chứng 1617, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại



văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/12/2021 để thanh toán nợ trên phạm vi nghĩa vụ bảo đảm 3.000.000.000 đồng tiền vay gốc và khoản lãi suất phát sinh 947.260.273 đồng, cùng tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí, chi phí phát sinh khác có liên quan.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023 bị đơn bà Phạm Thị L và ngày 12/10/2023 nguyên đơn bà Vũ Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với cùng nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tiến D và bà Vũ Thị N; chấp nhận kháng cáo của bà L và bà T1 theo hướng tuyên bố Hợp đồng thế chấp do ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D ký kết với bà Vũ Thị N vô hiệu, tuyên bố văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Lê Ngọc T2 vô hiệu, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L vô hiệu.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:**

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích lập luận, đại diện viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bà Phạm Thị L và bà Vũ Thị T1 là không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo mà giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L:

[2.1] Đối với kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D ký kết với bà Vũ Thị N vô hiệu thì thấy rằng:

Ngày 09/12/2021, căn cứ theo Biên bản thỏa thuận bán tài sản để thi hành án (BL108-111), ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L bán cho ông Lê Ngọc T2 và vợ chồng ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T3 Thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 07, diện tích 1040m<sup>2</sup> tại địa chỉ Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Diện tích thực tế là 777,2m<sup>2</sup>). Cùng ngày hôm đó, ông T2 thỏa thuận chuyển lại toàn bộ phần diện tích đất ông đã mua của vợ chồng ông M, bà L cho ông D. Trên cơ sở đó, ông M, bà L làm Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2021 cho ông D quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền, thửa đất trên không có tranh chấp với bất kỳ ai, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, do đó việc ông M, bà L cho rằng ông M, bà L không bán cho ông D thửa đất trên là không có căn cứ, bởi lẽ tại Biên bản thỏa thuận bán tài sản để thi hành án và Hợp đồng ủy quyền ông M, bà L đều đọc và ký vào Biên bản cũng như Hợp đồng ủy quyền.

Tại Điều 1, Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2021 giữa ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L với ông Nguyễn Tiến D có thể hiện phạm vi ủy quyền như sau:

*“Là QSD đất theo giấy CNQSD đất số AC, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số: H 01141 do UBND huyện E cấp ngày 25/05/2005 (thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2021), .....Nay bên A (ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L) ủy quyền cho bên B (Nguyễn Tiến D) và bên B đồng ý nhận ủy quyền của bên A để thay mặt và đại diện cho bên A toàn quyền quyết định việc xác lập, thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để:*

*- Quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất đất nêu trên;*  
*- Thực hiện các thủ tục để xin đo đạc, cấp trích lục, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất, đối với thửa đất đã được nêu trên. Lập các thủ tục xin thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất AC 517505 để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với thửa đất đã được nêu trên. Nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao;*

*- Ký kết các hợp đồng: Chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất; Ký kết hợp đồng thế chấp QSDĐ, hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ để vay vốn tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ, các văn bản, phụ lục, sửa đổi, bổ sung, được ủy quyền cho bên thứ ba đã hoặc sẽ ký kết trong tương lai để vay vốn tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng.*

- Trường hợp Giấy chứng nhận QSD đất số AC 517505 được cơ quan có thẩm quyền thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì bên B được toàn quyền thay mặt bên A ký kết các hợp đồng: Chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất; Ký kết hợp đồng thế chấp QSDĐ, hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ để vay vốn tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ, các văn bản, phụ lục, sửa đổi, bổ sung, được ủy quyền cho bên thứ ba đã hoặc sẽ ký kết trong tương lai để vay vốn tại các ngân hàng, các tổ chức tín dụng đối với thửa đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

- Trong trường hợp thế chấp mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp bên A đồng ý để cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn và lãi vay cùng các khoản chi phí liên quan khác mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì.

- Trong phạm vi ủy quyền bên B được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành mọi thủ tục liên quan đến công việc đã được ủy quyền, được tự quyết định mọi vấn đề trong phạm vi đã được ủy quyền

- Trong phạm vi ủy quyền bên B được quyền nộp, nhận, lập, ký tên trên các giấy tờ có liên quan, được quyền xác lập, ký kết, thanh lý, hủy bỏ các hợp đồng giao dịch về những nội dung được ủy quyền, được quyền thay mặt và nhân danh bên A nhận tiền, đóng các loại thuế, phí, lệ phí liên quan.

- Nộp các khoản tiền thuế, phí, lệ phí phát sinh từ hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng.”

Sau khi ký kết Hợp đồng ủy quyền trên, trong cùng ngày 14/12/2021, ông Nguyễn Tiến D tiếp tục ký xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Vũ Thị N tại Văn phòng C1, số chứng thực 001617, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo cho khoản tiền vay 3.000.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận là 1%, thời hạn vay 1 tháng từ ngày 14/12/2021 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E, vào ngày 14/12/2021 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 15/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2021/QĐ-BPKCTT đối với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup> được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số AC 517505 cho ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L; địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, thời điểm ông D, bà L ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đăng ký thế chấp với cơ quan nhà nước có

thẩm quyền thì thửa đất nêu trên không có tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn hay kê biên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông M, bà L. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông D và bà L có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 86/2021/QĐST-DS, theo đó: ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trương Công T và bà Vũ Thị T1 số tiền 850.000.000 đồng (T9 trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn trả nợ thực hiện theo thủ tục Thi hành án. Việc ông Nguyễn Tiến D ký kết Hợp đồng thế chấp với bà Vũ Thị N ngày 14/12/2021 là trước thời điểm Quyết định công nhận thỏa thuận giữa các đương sự số 86/2021/QĐST-DS của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar có hiệu lực pháp luật. Trước đó, căn cứ theo Giấy nhận tiền vào ngày 09/12/2021 (BL169), ông D cũng đã thanh toán cho ông M, bà L toàn bộ số tiền mua bán thửa đất trên. Vì vậy, không có căn cứ xác định việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông D và bà N nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với khoản nợ 850.000.000 đồng mà ông M, bà L nợ ông T, bà T1.

[2.2]. Xét kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L vô hiệu; tuyên bố Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Lê Ngọc T2 vô hiệu thì thấy:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L không yêu cầu giải quyết về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L vô hiệu và tuyên bố Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Lê Ngọc T2 vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết yêu cầu về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D ký kết với bà Vũ Thị N vô hiệu mà không giải quyết nội dung khác là có căn cứ. Vì vậy, căn cứ theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét kháng cáo đối với nội dung trên.

[2.3] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo, nên nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp của ông Nguyễn Đình M và bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D ký kết với bà Vũ Thị N ngày 14/12/2021 vô hiệu; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng: Điều 117, khoản 2 Điều 257, Điều 317, Điều 319, khoản 5 Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 167, Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 Điều 35 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính phủ; Điểm đ khoản 2 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/20016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công T, bà Vũ Thị T1 về việc: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L và theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 thửa số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N số công chứng 1617, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/12/2021 vô hiệu.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tiến D và bà Vũ Thị N: Công nhận hợp đồng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L

và theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 thửa số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N số công chứng 1617, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/12/2021 và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng Đ chi nhánh huyện E vào ngày 14/12/2021 có hiệu lực pháp luật.

**[2.1].** Về số tiền vay: Buộc ông Nguyễn Tiến D có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị N tổng số tiền 3.947.260.273 đồng (ba tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi ngàn, hai trăm bảy mươi ba đồng). Trong đó: Tiền vay gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi suất trong hạn là 30.000.000 đồng, tiền lãi suất quá hạn là 917.260.273 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

**[2.2].** Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Tiến D không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh nói trên thì bà Vũ Thị N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là thửa đất số 5b, tờ bản đồ số 7, diện tích 1040m<sup>2</sup>, đất được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 517505 ngày 25/5/2005 cho ông Bùi Bá N1 và bà Phan Thị C. Thay đổi cơ sở pháp lý ngày 13/10/2016, ngày 04/5/2020 và ngày 11/5/2020 đứng tên ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L và theo bản trích lục số 2270/TL-CNEK ngày 11/11/2021 thửa số 24, tờ bản đồ số 89, diện tích 777,2m<sup>2</sup> của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến D với bà Vũ Thị N số công chứng 1617, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/12/2021 để thanh toán nợ trên phạm vi nghĩa vụ bảo đảm 3.000.000.000 đồng tiền vay gốc và khoản lãi suất phát sinh 947.260.273 đồng, cùng tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí, chi phí phát sinh khác có liên quan.

**[3].** Về chi phí thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, số tiền này được khấu trừ vào 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ tài sản mà

đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như H đã nộp tại Tòa án, đã chi phí xong nên không đề cập giải quyết.

**[4]. Về án phí:**

- Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Trương Công T và bà Vũ Thị T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 3000.000 đồng do người đại diện nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo biên lai số 60AA/2021/006010 ngày 14/4/2022.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Nguyễn Tiến D.

Bà Vũ Thị N được nhận lại số tiền 22.882.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/001057 ngày 25/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện EaKar.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mỗi người đã nộp lần lượt theo biên lai số AA/2023/0000046 và AA/2023/0000047 ngày 19/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar. Như vậy, nguyên đơn bà Vũ Thị T1 và bị đơn bà Phạm Thị L đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm

**[5].** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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, 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, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Ea Kar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Hoàng Kim Khánh**

