

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 33/2020/DS-GĐT

Ngày 15 tháng 8 năm 2020

V/v “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng  
dân sự vô hiệu”

**FDVN LAW FIRM**

**Tài liệu nghiệp vụ**

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Vũ Mạnh Hùng - Thẩm phán cao cấp;

Ông Ngô Anh D - Thẩm phán cao cấp.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Hải Yến – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:***  
Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu” giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1957; địa chỉ: phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

***Bị đơn:*** Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; địa chỉ: quận D, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Anh Phùng Xuân T (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2018).

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

1. Công ty TNHH A; người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Đình N - Giám đốc; địa chỉ: thị trấn S, huyện S, tỉnh Phú Thọ.

2. Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1985, chị Nguyễn Hà Tr, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: phường C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

3. Bà Ngô Thị Vân Nh, sinh năm 1974; địa chỉ: phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T trình bày:*

Ngày 30/6/2009, ông và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh V (viết tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 124.09.VT/TCNĐ 56/173188.01, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 21, tờ bản đồ phường C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, diện tích 54,2m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/2005 mang tên ông để bảo đảm cho Công ty TNHH A (viết tắt là Công ty A) vay 1.250.000.000đ. Thời hạn thế chấp kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp cho đến khi Công ty A trả xong nợ (cả gốc và lãi) cho Ngân hàng.

Đến hạn, Công ty A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng và giải chấp tài sản bảo đảm cho ông. Ông cho rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba có nhiều sai sót xâm phạm quyền sở hữu tài sản của các con ông cụ thể: Nguồn gốc tài sản là của ông và vợ là bà Nguyễn Thanh M (chết ngày 04/9/2001) bà M chết không để lại di chúc, di sản chưa chia cho hai con chung là anh Nguyễn Tiến D và chị Nguyễn Hà Tr. Quá trình xem xét, thẩm định, định giá tài sản không đúng quy định. Tại hợp đồng thế chấp tài sản Ngân hàng cũng xác định quyền sử dụng đất của Hộ gia đình ông nhưng chỉ lấy chữ ký của ông và bà Ngô Thị Vân Nh (người vợ sau của ông, kết hôn năm 2007) trong khi bà N không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với tài sản thế chấp. Ông đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 124.09.VT/TCNĐ 56/173188.01 ngày 30/6/2009 vô hiệu, đề nghị Ngân hàng trả lại tài sản và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC906328 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 31/5/2005 cho gia đình ông.

*Bị đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (do người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Ngày 30/6/2009, Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 124.09.VT/TCNĐ 56/173188.01 để đảm bảo cho khoản vay 1.250.000.000đ. Ngân hàng xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC906328 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 31/5/2005 đứng tên ông Nguyễn Minh T là tài sản riêng của ông T nên khi giao kết hợp đồng không cần các con ông T là anh D, chị Tr phải ký vào hợp đồng thế chấp tài sản, còn bà Ngô Thị Vân Nh là vợ ông T ký hợp đồng thế chấp trên

là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo khoản vay của Công ty A.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tiến D, chị Nguyễn Hà Tr trình bày:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 124.09.VT/TCNĐ 56/173188.01 ngày 30/6/2009 có sự vi phạm về quyền lợi của anh, chị, tài sản thế chấp thuộc đồng sở hữu (ông T, chị Tr, anh D) khi bà M chết thì anh, chị được hưởng thừa kế di sản của bà M để lại. Các bên ký hợp đồng thế chấp anh, chị không tham gia ký nên hợp đồng vi phạm quy định của pháp luật. Anh, chị đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản trên vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Vân Nh trình bày:*

Năm 2007, bà kết hôn với ông T, tài sản mà ông T thế chấp Ngân hàng có trước. Bà không có công sức đóng góp vào khối tài sản nêu trên nên tài sản thế chấp là của ông T, anh D, chị Tr, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH A (do ông Nguyễn Đình N) đại diện trình bày:*

Công ty A vay vốn của Ngân hàng như Ngân hàng trình bày. Ông Nguyễn Minh T ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 124.09.VT/TCNĐ 56/173188.01 ngày 30/6/2009 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty A với Ngân hàng. Hợp đồng vay vốn thời hạn một năm. Do Công ty A làm ăn thua lỗ chưa trả được tiền cho Ngân hàng nên chưa giải chấp tài sản và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho ông T. Ông Nghĩa đề nghị trả dần tiền nợ theo hợp đồng tín dụng, về hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T và Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 27/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ tuyên xử:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T.*

*Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 124.09.VT/TCNĐ 56/173188.01 ngày 30/6/2009 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Minh T và bên nhận thế chấp Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tại V vô hiệu. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC906328 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 31/5/2005 cho ông Nguyễn Minh T.*

Ngày 10/10/2018, Ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định số 318/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2019/DS-PT ngày 23/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tuyên xử:

*Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.*

*Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 318/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/10/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.*

Ngày 24/7/2019, Ngân hàng có đơn và ngày 08/8/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ có Công văn số 579/VKS-DS đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 01/KNGĐT-VC1-DS ngày 04/12/2019 và Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS ngày 01/7/2020 thay đổi (bổ sung) Quyết định số 01/KNGĐT-VC1-DS, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2019/DS-PT ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 30/6/2009, ông Nguyễn Minh T và bà Ngô Thị Vân Nh ký Hợp đồng thế chấp số 124.09.VT/TCND 56/173188.01 với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 21, tờ bản đồ

phường C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, diện tích 54,2m<sup>2</sup>, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/2005 mang tên ông Nguyễn Minh T để bảo đảm cho Công ty A vay 1.250.000.000đ. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 29 và tài sản gắn liền với đất là của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thanh M nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Nhũ năm 1992; ông T, bà M xây dựng nhà và ở đó đến năm 2001 bà M chết (không để lại di chúc). Ông T và hai người con chung của ông T, bà M là Nguyễn Tiến D sinh năm 1985 và Nguyễn Hà Tr 1990 chưa chia thừa kế phần di sản của bà M nên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 29 là tài sản chung của ông T và những người thừa kế hàng thứ nhất của bà M là anh D, chị Tr.

Theo quy định tại Điều 216 Bộ luật Dân sự 2005 thì “ Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”. Trường hợp này, do các đồng sở hữu không có thỏa thuận về quyền sử dụng đất và không ký hợp đồng thế chấp nên cần xác định quyền sử dụng đất của các đồng sở hữu theo phần và áp dụng quy định của pháp luật về sở hữu chung theo phần để giải quyết. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực đối với phần thế chấp của ông T và vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất của anh D, chị Tr theo Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp là không đúng.

[2] Về tố tụng: Ngày 17/7/2018, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập với nội dung buộc Công ty A trả Ngân hàng số tiền còn nợ (14.798.092.199đ) và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký, trường hợp Công ty A không trả được nợ đề nghị xử lý các tài sản bảo đảm theo quy định (trong đó có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đứng tên ông T). Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định Hợp đồng thế chấp ngày 30/6/2009 ký giữa Ngân hàng và ông T là vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T, tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lý do Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác (Văn bản số 112/2018/CV-TA ngày 20/7/2018 của Tòa

án nhân dân thành phố V hướng dẫn Ngân hàng khởi kiện bằng một vụ kiện khác) là giải quyết vụ án không triệt để quy định tại Điều 42, Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2019/DS-PT ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ về vụ án “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T với bị đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH A, anh Nguyễn Tiến D, chị Nguyễn Hà Tr, bà Ngô Thị Vân Nh.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/c);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Phú Thọ;
- TAND thành phố V, tỉnh Phú Thọ (kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS thành phố V, tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VT, P.GĐKT2, P.HCTP-VP, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Xuân Tĩnh**