

Bản án số: 49/2022/DS-PT

Ngày: 23/12/2022

"*V/v Tranh chấp tuyên bố giao dịch thế chấp  
quyền sử dụng đất vô hiệu.*"

## **NHÂN DANH**

### **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

#### **TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Yên.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Lâm và ông Nguyễn Hải Bằng

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Hải Dương.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:* Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 "*V/v Tranh chấp tuyên bố giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.*" Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2022/QĐXX-PT ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông **Vũ Duy L**, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông **Lương Công B**, sinh năm 1956 và bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1958. (bà T ủy quyền cho ông B); Điều cư trú: Thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

3.1. Cụ Vũ Thị T1, sinh năm 1933; (Cụ T1 ủy quyền cho ông Vũ Duy L - nguyên đơn trong vụ án); Nơi cư trú: Số nhà 51, đường B (Cầu S), xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương;

3.2. Anh Vũ Duy C, sinh năm 1974 và chị Bùi Thị C1, sinh năm 1975. (Chị C1 ủy quyền cho anh C); Điều cư trú: Thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

3.3. Ông Vũ Duy B1, sinh năm 1962; (Ông B1 ủy quyền cho ông Vũ Duy L - nguyên đơn trong vụ án); Nơi cư trú: Thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

3.4. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1969. Nơi cư trú trước khi xuất cảnh: xã V (nay là xã V), huyện B, tỉnh Hải Dương. Hiện cư trú tại: Liên bang Nga.

3.5. Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1970. Nơi cư trú: thôn H, xã C, huyện C, tỉnh

Hải Dương (Chị H1 ủy quyền cho ông Vũ Duy L - nguyên đơn trong vụ án).

4. *Người kháng cáo:* Ông Lương Công B là bị đơn.

(Ông L, ông B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lương Công B và bà Phạm Thị T trình bày:*

Ngày 25/10/2013 ông Lương Công B và bà Phạm Thị T cho vợ chồng anh Vũ Duy C, chị Bùi Thị C1 vay số tiền 2,5 tỷ đồng, thời hạn vay đến ngày 31/12/2013. Ngày 28/11/2013, ông B, bà T tiếp tục cho anh C, Chị C1 vay số tiền 1,4 tỷ đồng. Cả hai lần vay đều lập giấy biên nhận tiền, thế chấp tài sản là thửa đất số 233, tờ bản đồ 01, diện tích 86,1m<sup>2</sup> thuộc đường 20 cũ, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất là nhà kiên cố 3 tầng diện tích sử dụng 250m<sup>2</sup> cùng công trình phụ. Ngày 20/12/2013, ông B, bà T tiếp tục cho anh C, chị C1 vay số tiền 500 triệu đồng, anh C, chị C1 đồng ý bán nhà và đất đã thế chấp cho ông B, bà T, hẹn đến ngày 31/12/2013 sẽ giao nhà và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên.

Ngày 12/3/2014, ông B, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh C, chị C1 phải trả nợ gốc là 3,9 tỷ đồng và lãi tạm tính đến ngày khởi kiện. Trường hợp anh C, chị C1 không trả được số tiền trên, đề nghị thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 20/7/2015, ông B, bà T khởi kiện bổ sung đối với số tiền 500 triệu đồng cho anh C, chị C1 vay vào ngày 20/12/2013.

*Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Vũ Duy C và chị Bùi Thị C1 trình bày:*

Anh C, chị C1 thừa nhận việc vay của ông B, bà T tổng số tiền là 3,9 tỷ đồng. Anh chị không vay của ông B, bà T số tiền 500 triệu đồng vào ngày 20/12/2013. Anh chị cũng không thế chấp căn nhà số 74 đường 20 cũ xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương, bởi nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Vũ Duy G và cụ Vũ Thị T1 (bố mẹ đẻ anh C), cụ G, Cụ T1 chỉ cho vợ chồng anh ở nhờ. Đối với Giấy chứng nhận sử dụng đất của thửa đất nêu trên và biên bản họp gia đình có xác nhận của địa phương mà hiện tại ông B, bà T đang giữ là do chị C1 cho bà T xem và bà T giữ lại, không phải do anh chị thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay.

*Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Vũ Duy G (đã chết năm 2014), cụ Vũ Thị T1, ông Vũ Duy L, ông Vũ Duy B1, chị Vũ Thị H1 đều có quan điểm:*

Gia đình không đồng ý việc ông B, bà T yêu cầu giao nhà, đất số 74 đường 20 cũ xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương, nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Vũ Duy G và cụ Vũ Thị T1, cụ G, Cụ T1 chỉ cho vợ chồng anh C, chị C1 ở nhờ để kinh doanh, chưa chuyển nhượng, tặng cho anh C, chị C1.

Ngày 21/6/2016, ông Vũ Duy L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch thế chấp nhà, đất số 74, đường 20 cũ, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương giữa anh Vũ Duy C, chị Bùi Thị C1 với ông Lương Công B, bà Phạm Thị T vô hiệu. Buộc ông B, bà T trả lại Giấy chứng nhận sử dụng đất do UBND xã T cấp cho cụ Vũ Duy G cho gia đình ông.

Sau khi Toà án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và Thông báo v/v thay đổi thời gian mở phiên toà, ông Lương Công B và bà Phạm Thị T có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án xét xử vắng mặt, cả trong trường hợp ông Vũ Duy L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B căn cứ điểm a khoản 1 Điều 130 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 342, Điều 343, Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1, 3 Điều 218, khoản 2 Điều 219; khoản 2 Điều 464, Điều 471, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Công B và bà Phạm T. Đình chỉ giải quyết đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Công B, bà Phạm Thị T; Ông B, bà T có quyền yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Duy L.

Tuyên bố giao dịch thế chấp tài sản giữa anh Vũ Duy C, chị Bùi Thị C1 với ông Lương Công B, bà Phạm Thị T vô hiệu.

Buộc ông Lương Công B, bà Phạm Thị T trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vũ Duy G (bao gồm cụ Vũ Thị T1, ông Vũ Duy L, ông Vũ Duy B1, bà Vũ Thị H, chị Vũ Thị H1, anh Vũ Duy C) giấy chứng nhận sử dụng đất do UBND xã T cấp cho gia đình cụ Vũ Duy G ngày 22/02/1995. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2022 ông Lương Công B kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét việc xác định tư cách đương sự của anh Vũ Duy L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là không đúng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông Vũ Duy L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Duy C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Công B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lương Công B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho ông theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lương Công B, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang; Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lương Công B.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của ông Lương Công B trong thời hạn luật định, là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lương Công B thấy rằng:

Ông Lương Công B, bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Vũ Duy C, chị Bùi Thị C1 phải trả số tiền đã vay. Trường hợp anh C, chị C1 không trả được, đề nghị thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Căn cứ vào kết quả xác minh, tài liệu chứng cứ tại hồ sơ xác định: Tài sản thế chấp trong giao dịch là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là nhà và công trình trên đất tại thửa 195, địa chỉ số nhà 74, đường T (đường 20 cũ), xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương theo Giấy chứng nhận sử dụng đất do UBND xã T cấp cho gia đình cụ Vũ Duy G vào ngày 22/02/1995. Năm 1996, cụ G, cụ T1 xây dựng nhà 3 tầng và các công trình khác trên đất. Từ khi được cấp Giấy chứng nhận sử dụng

đất cho đến khi cụ G chết vào năm 2014, cụ G, cụ T1 chưa chuyển nhượng, tặng cho hoặc chuyên quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất nêu trên cho người khác; đất và tài sản trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Vũ Duy G và cụ Vũ Thị T1. Cụ G chết năm 2014, nên tài sản trên hiện nay thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Vũ Thị T1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vũ Duy G là các con hai cụ là: ông Vũ Duy L, ông Vũ Duy B1, chị Vũ Thị H1, Vũ Duy C. Do vậy, anh Vũ Duy C, chị Bùi Thị C1 không phải là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ khối tài sản là nhà và đất nêu trên. Khi ông B, bà T yêu cầu khởi kiện đòi nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên. Ông Vũ Duy L đã có đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch thế chấp nhà, đất số 74, đường 20 cũ, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương giữa anh Vũ Duy C, chị Bùi Thị C1 với ông Lương Công B, bà Phạm Thị T vô hiệu. Buộc ông B, bà T trả lại Giấy chứng nhận sử dụng đất do UBND xã T cấp cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vũ Duy G gồm mẹ ông và các anh chị em ông. Do vậy, xác định ông Vũ Duy L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Khi ông B, bà T là nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện thì đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T trong vụ án và thay đổi địa vị tố tụng ông L trở thành nguyên đơn và ông B, bà T trở thành bị đơn theo quy định tại Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại bản án sơ thẩm xác định đúng tư cách tố tụng và việc thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự là đúng pháp luật. Do vậy kháng cáo của ông Lương Công B về việc xác định tư cách tố tụng của ông L là không có căn cứ chấp nhận.

Xét cả về hình thức và nội dung của giao dịch thế chấp nêu trên thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, anh C, chị C1 không có quyền thế chấp tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số 74 đường 20, xã T. Việc anh C, chị C1 ký hợp đồng thế chấp tài sản là nhà và đất đang thuộc quyền sở hữu, sử dụng của cụ Vũ Duy G và cụ Vũ Thị T1 là vi phạm điều khoản 1 Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, việc thế chấp quyền sử dụng đất không theo đúng thủ tục theo quy định pháp luật, không đăng ký giao dịch bảo đảm. Nên giao dịch trên vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, ông Vũ Duy L yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch thế chấp trên vô hiệu là có căn cứ. Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, tại bản án sơ thẩm đã buộc ông Lương Công B, bà Phạm Thị T hoàn trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vũ Duy G giấy chứng nhận sử dụng đất do UBND xã T cấp cho gia đình cụ Vũ Duy G là phù hợp quy định của

pháp luật. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Kháng cáo của ông B không được chấp nhận, nhưng ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 12 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.

[4]. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Công B; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của TAND huyện B, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Miễn án phí án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lương Công B.

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/12/2022).

#### **Nơi nhân:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện B;
- Chi cục THA DS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu Tòa.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Thị Yến**