TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 50/QĐ-CA	*Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2020*

ÁN LỆ

Số 36/2020/AL ngày 05/02/2020

Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/KDTM-GĐT ngày 18-5-2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh thương mại "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần V với các bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 2, 3 phần "Nhận định của Tòa án".

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuân thủ quy định của pháp luật nhưng sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ do sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Các điều 322, 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 342, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với các điều 317, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Các điều 61, 62 Luật Đất đai năm 2003; các điều 46, 106 Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng với các điều 95,167 Luật Đất đai năm 2013).

Từ khóa của án lệ:

"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ"; "Hiệu lực của hợp đồng thế chấp".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-5-2011 và trong quá trình tố tụng, Ngân hàng Thương mại cổ phần V khai: Ngày 22-3-2010, Ngân hàng V ký kết Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Theo đó, Ngân hàng V cho ông C, bà T vay 900.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 12%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 12 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay thì ông C, bà T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất diện tích 3.989,7m^2 thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004) theo Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B ngày 19-3-2010.

Sau khi vay tiền, ông C, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng V. Vì vậy, Ngân hàng V yêu cầu ông C và bà T trả toàn bộ số nợ 1.449.537.500 đồng (trong đó 900.000.000 đồng tiền gốc và 549.537.500 tiền lãi tạm tính đến ngày 17-7-2013 và lãi phát sinh đến ngày trả nợ).

Trong quá trình Hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực thì Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 31 -8-2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493. Tuy nhiên, Ngân hàng V xác định dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 không còn nhưng quyền sử dụng diện tích 2.400m^2 đất mà ông C, bà T nhận chuyển nhượng trước đây (sau Khi

điều chỉnh theo thực tế) đã hoàn thành nên vẫn có giá trị bảo đảm cho khoản vay của ông C, bà T. Ngân hàng V sẽ đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ưu tiên phát mãi thanh toán cho Ngân hàng V.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày: ông xác nhận các thông tin về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như Ngân hàng V trình bày là đúng. Sau Khi vay, ông đã thanh toán cho Ngân hàng V một phần nợ lãi là 122.775.000 đồng, chưa thanh toán tiền gốc và ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

Ông và bà T đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 31-8-2011 của Ủy ban nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều không chấp nhận yêu cầu của ông, bà nên ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì tài sản bảo đảm hiện nay không còn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh B số tiền 1.449.537.500 đồng, trong đó 900.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 549.537.500 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T về việc thế chấp diện tích đất 3.989,7m^2 thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 14-7-2004 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T vô hiệu. Do đó, không có giá trị đảm bảo việc thanh toán nợ cho Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 ngày 22-3-2010.

Ngày 23-12-2013, Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B có đơn kháng cáo.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 48/2014/KDTM-PT ngày 15-8-2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh B số tiền 1.449.573.500 đồng, trong đó tiền gốc là 900.000.000 đồng và tiền lãi là 549.573.500 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T về việc thế chấp diện tích 3.989,7m^2 thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5 xã H, thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 14-7-2004 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T vô hiệu. Không có giá trị đảm bảo việc thanh toán nợ cho hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 ngày 22-3-2010.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, Ngân hàng V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 15-8-2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 48/2014/KDTM-PT của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh về phần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 vô hiệu; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 vô hiệu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Kháng nghị của Chánh án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng V và ông Nguyễn Văn C cùng xác nhận giữa Ngân hàng V và ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 ngày 22-3-2010 và Hợp đồng thế chấp số

10.36.0015 ngày 18-3-2010. Tài sản thế chấp là diện tích đất 3.989,7m^2 thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B ngày 19-3-2010. Theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[2] Ngày 31-8-2011, Ủy ban nhân dân thị xã B đã ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004 mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do có sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà T. Tuy nhiên việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp phần đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà T, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trần Thị Ngọc H, ông Trần Huỳnh L và vợ chồng ông C, bà T đã hoàn tất, các bên không có tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng này.

[3] Mặt khác, trước Khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà T bị thu hồi, ông C, bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng nhiều lần để vay tiền, gần nhất là ngày 19-3-2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà T với Ngân hàng tuân thủ đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 nêu trên vô hiệu do đối tượng của Hợp đồng thế chấp này không còn là không đúng.

[4] Tại Công văn số 887/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28-3-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định: Sau khi Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 và Bản án hành chính phúc thẩm số 01/2013/HC-PT ngày 04-01-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã có các Quyết định Thi hành án theo các bản án dân sự đã có hiệu lực pháp luật mà bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ phải Thi hành. Theo đó, đã tổ chức bán đấu giá tài sản diện tích 2.741,1m^2 đất thuộc thửa 386 tờ bản đồ số 05 xã H. Ông Bùi Văn C1 là người trúng đấu giá quyền sử dụng diện tích 2.747,1m^2 đất. Ngày 14-3-2016, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA959055 đối với diện tích trúng đấu giá nêu trên cho ông Bùi Văn C1.

[5] Do vậy, để bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các đương sự, Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, bà Trần Thị Ngọc H, ông Bùi Văn C1 và Ủy ban nhân dân thành phố B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết toàn diện và triệt để vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 137, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 17/2017/KN-KDTM ngày 04-8-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 48/2014/KDTM-PT ngày 15-8-2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần V với bị đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị T, về phần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 vô hiệu.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"[2] Ngày 31-8-2011, Ủy ban nhân dân thị xã B đã ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004 mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do có sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà T. Tuy nhiên việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp phần đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà T, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trần Thị Ngọc H, ông Trần Huỳnh L và vợ chồng ông C, bà T đã hoàn tất, các bên không có tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng này.

[3] Mặt khác, trước khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà T bị thu hồi, ông C, bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng nhiều lần để vay tiền, gần nhất là ngày 19-3-2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà T với Ngân hàng tuân thủ đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 nêu trên vô hiệu do đối tượng của Hợp đồng thế chấp này không còn là không đúng."

CHÁNH ÁN

(Đã ký)

Nguyễn Hòa Bình