TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11 /2024/DS-PT
Ngày 11/01/2024
V/v "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và buộc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự
Các Thẩm phán Ông Lê Đình Nam
Ông Lưu Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2023/TLPT-DS ngày 03/11/2023 về việc *"Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và buộc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Công ty TNHH N – 10B; địa chỉ: K, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế B, xã B, huyện N, tỉnh Kon Tum

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Huy H; địa chỉ: H, P, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

2- Bị đơn: Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh N; địa chỉ: T, thành phố P, tỉnh Gia Lai

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế O, chức vụ: Chuyên viên thuộc Trung tâm xử lý nợ và ông Lê Hùng V, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng 3 B. Ông V có mặt, ông O vắng mặt

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

+ Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: T, số T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hùng V, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng 3 B. Có mặt

+ Công ty TNHH Thương mại Đ; địa chỉ: L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai

Người đại diện ttheo pháp luật: Ông Hồ Đắc C; chức vụ: giám đốc. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH N – 10B

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15-7-2022, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 21-7-2022 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày: Công ty N được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho thuê đất tại Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế B để đầu tư phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số CĐ 491747 ngày 03 -11-2016. Ngày 30-10-2018, ông Hồ Đắc Công L – Chủ tịch HĐTV Công ty N đã lập biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty quyết định dùng CNQSDĐ nói trên nộp cho B để thế chấp bảo lãnh cho khoản nợ vay của Công ty Đ tại B. Thực hiện quyết định của Hội đồng thành viên, bà Đậu Thị H đã đại diện Công ty N ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2018/6215622/HĐBĐ ngày 02-11-2018 (sau đây viết tắt là: Hợp đồng thế chấp số 04) và giao nộp GCNQSDĐ số CĐ 491747 cho B. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp không được công chứng và không đăng ký giao dịch bảo đảm, vi phạm pháp luật đất đai về quyền của người được nhà nước cho thuê đất. Ngày 31-03-2021, ông Hồ Đắc Công L đã đại diện cho Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty Đ trong Công ty N cho ông Đỗ Văn H và bà Lê Thị Đ, đồng thời cam kết sẽ bàn giao GCNQSDĐ số CĐ 491747 cho ông H, bà Đ trước ngày 30-5-2021. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum cũng đã cập nhật việc thay đổi thành viên góp vốn của Công ty N theo quy định. Sau khi tiếp nhận toàn bộ phần vốn góp của Công ty Đ, Hội đồng thành viên mới của Công ty N phát hiện việc GCNQSDĐ số CĐ 491747 và thế chấp quyền sử dụng đất thuê của Công ty N cho B là trái pháp luật, cho nên Công ty N đã 2 lần gửi văn bản thông báo và yêu cầu B trả lại GCNQSDĐ số CĐ 491747 cho Công ty N, nhưng B không trả.

Công ty N yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 04, là vô hiệu; buộc Bphải trả GCNQSDĐ số CĐ 491747 cho Công ty N.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn là B; và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là B Việt Nam có nội dung trình bày thống nhất như sau: Ngày 02-11-2018, Ngân hàng B và Công ty N đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 04 để bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của Công ty Đ tại B, tài sản thế chấp là toàn bộ đất, tài sản gắn liền với đất và quyền tài sản, bao gồm: -Quyền sử dụng 37.728,4 m^2 đất, theo GCNQSDĐ số CĐ 491747, thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 03, tại thôn I, xã B, huyện N, tỉnh Kon Tum; -Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở 02 tầng, diện tích 200m^2; - Quyền về tài sản (quyền sử dụng đất thuê; chi phí san lấp mặt bằng, đền bù giải phóng mặt bằng). Hợp đồng thế chấp số 04 được ký kết dựa trên sự tự nguyện và phù hợp với nguyện vọng của các bên. Ngoài quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp còn bao gồm quyền về tài sản, quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác quyền sử dụng đất thuê và quyền lợi của bên thế chấp đối với chi phí san lấp, đền bù và xây dựng. Do đó, Hợp đồng thế chấp phần tài sản này không bắt buộc phải công chứng/đăng ký giao dịch bảo đảm. Mặc dù, Hợp đồng thế chấp số 04 không được công chứng/đăng ký giao dịch bảo đảm nhưng các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng thế chấp số 04 có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức của nguyên đơn, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu về hình thức là 02 năm, cho nên đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện. Vì vậy, Bvà B Việt Nam yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 100/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 và các Điều: 235, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Căn cứ vào khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, kèm theo Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

-Căn cứ vào các Điều 166, 175, 188 của Luật Đất đai năm 2013 được sửa đổi, bổ sung năm 2018;

-Áp dụng các Điều: 117, 129, 132, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử:

-Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH N - 10B, về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2018/6215622/HĐBĐ ngày 02-11-2018 được ký kết giữa Công ty TNHH N - 10B với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N bị vô hiệu và buộc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 491747 ngày 03-11-2016 cho Công ty TNHH N - 10B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí án phí .

- Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai kháng nghị theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

- Kiểm sát viên giữ nguyên quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 15/7/2022, Công ty TNHH N – 10B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 491747 ngày 03-11-2016 cho Công ty TNHH N - 10B và tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2018/6215622/HĐBĐ ngày 02-11-2018 được ký kết giữa Công ty TNHH N - 10B với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N bị vô hiệu.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2018/6215622/HĐBĐ ngày 02-11-2018 được ký kết giữa Công ty TNHH N - 10B với Ngân hàng TMCP Đ, Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh N chỉ là đơn vị đại diện quản lý tài sản thế chấp. Đồng thời, theo quy định tại các Điều 74, 75, khoản 1, 6 Điều 84 Bộ luật dân sự thì Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N là đơn vị trực thuộc của Ngân hàng TMCP Đ, không có tư cách pháp nhân, hoạt động dưới sự ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm khi nhận được đơn khởi kiện đã không ra Thông báo yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện để xác định lại tư

cách bị đơn, mà đã thụ lý xác định Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N là bị đơn và Ngân hàng TMCP Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số CĐ 491747 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 03/11/2016 cho Công ty TNHH N 10B thể hiện nguồn gốc sử dụng là thuê đất trả tiền hàng năm của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Kon Tum và được miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày 27/10/2016 đến 27/10/2027.

Công ty TNHH N 10B là tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê **trả tiền thuê đất hàng năm** và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại khoản 27 Điều 3, điểm b khoản 4 Điều 151 và khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai.

Khoản 4 Điều 151 Luật Đất đai quy định:

"4. Người sử dụng đất trong khu kinh tế được đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng, được sản xuất, kinh doanh, hoạt động dịch vụ và có các quyền, nghĩa vụ như sau:

a) Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế giao lại đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật này;

*b) **Trường hợp được Ban quản lý khu kinh tế cho thuê đất trong khu kinh tế thì có các quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật này."***

Khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai quy định:

"Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

***b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê** tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;*

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được

phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, thì Công ty N 10B không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê mà chỉ được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Như vậy, việc các bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp, phần thế chấp quyền sử dụng đất thuê là trái quy định pháp luật.

Điều 166 Luật Đất đai quy định về quyền chung của người sử dụng đất, nhưng không có điểm, khoản nào quy định về việc người sử dụng đất có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 166 và 175 Luật đất đai, cho rằng Công ty N có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm không đúng quy định của Luật Đất đai.

Như vậy, hợp đồng thế chấp bất động sản giữa bên thế chấp là Công ty TNHH N 10B và bên nhận thế chấp Ngân hàng Đ Chi nhánh N vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất thuê theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp này có hiệu lực nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N 10B đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của Công ty TNHH N 10B và không đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/10/2023 của Viện trường Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai và một phần kháng cáo của nguyên đơn là Công ty TNHH N- 10B.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, buộc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn Công ty TNHH N – 10B và bị đơn Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH N -10B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho Công ty TNHH N 10B 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001272 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai;*
- *Tòa án nhân dân thành phố Pleiku,tỉnh Gia Lai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.*

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

Giáp Bá Dự