

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẮT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 37/2019/DS-ST.

Ngày: 22/11/2019.

V/v “tranh chấp hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Ninh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Đăng Lý
2. Bà Nguyễn Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Sáng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Văn Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2019/QĐST-DS ngày 28/10/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 06/11/2019 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 06/2019/TB-TA ngày 15/11/2019, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

+ Anh Kiều Xuân Ch, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

+ Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

+ Chị Kiều Thị H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

+ Chị Kiều Thị H, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Th M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

+ Chị Kiều Thị Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ S, xã Y Tr, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

- **Bị đơn:** Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)

Địa chỉ: Số 02, đường Láng Hạ, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Đức Th, Giám đốc Agribank – Chi nhánh Lương Sơn (Theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014) (có mặt).

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

+ Ông Kiều Lương Th, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

+ Chị Kiều Thị Ph, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn là bà Nh, chị H, chị H, chị Đường và của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Th, chị Phúc là anh Kiều Xuân Ch (Theo các văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019) (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

+ Công ty TNHH Ph Đ H B (tên cũ: Công ty TNHH PhĐ)

Trụ sở: Xóm Ch, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) ông Kiều Đăng N, sinh năm 1977 – Tổng giám đốc (xin vắng mặt)

NEĐKNKTT: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội

Hiện đang thi hành án tại trại tạm giam Công an tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo pháp luật (theo khoản 6 Điều 13 Luật Doanh nghiệp 2014) là anh Kiều Văn V – Thành viên công ty (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Tr M 1, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội

+ Ủy ban nhân dân xã T X, huyện Thạch Thất

Trụ sở: xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đình Công L – Chủ tịch UBND xã T X (xin vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Bùi Văn S, sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn Đồng D, xã T X, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Là Phó Chủ tịch UBND xã T X giai đoạn 2006 – 2015.

NỘI DUNG VỤ ÁN;

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2019 của các nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ thì nguyên đơn trình bày nội dung như sau:

“Ngày 13/07/2001, gia đình tôi được UBND huyện L S – tỉnh Hòa Bình cấp GCNQSDĐ thổ cư và đất trồng cây lâu năm diện tích 856m², số R827610, địa chỉ thửa đất: T M, xã T X, L S, Hòa Bình (Nay là: Trại Mới 1, xã T X, Thạch Thất, Hà Nội) (Giấy chứng nhận ghi cấp cho hộ bà Kiều Thị Ph). Hộ gia đình chúng tôi vào thời điểm ngày 13/07/2001 gồm có các thành viên sau: Kiều Lương Th, Đặng Thị Nh, Kiều Thị Ph, Kiều Thị H, Kiều Thị H, Kiều Thị Đ, Kiều Xuân Ch cùng có HKTT: Tr M, T X, Lương Sơn, Hòa Bình (nay là: T M 1, T X, Thạch Thất, Hà Nội).

Năm 2007, anh Kiều Đăng N, SN: 1977; HKTT: T M 1 – T X – Thạch Thất – Hà Nội là Giám đốc Công ty TNHH Phú Đạt Hòa Bình có mượn gia đình tôi 01 GCNQSDĐ số R827610 nêu trên để làm thủ tục bảo lãnh cho Công ty TNHH Phú Đạt vay tiền tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn (chi nhánh L S – Hòa Bình). Tuy nhiên, thời điểm đó chỉ có ông Kiều Lương Th và chị Kiều Thị

Ph nhất trí dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) đất số R827610 để bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH Phú Đạt, các thành viên còn lại là bà Đặng Thị Nh, bà Kiều Thị H, bà Kiều Thị H, bà Kiều Thị Đ, ông Kiều Xuân Ch không nhất trí.

Tuy nhiên, qua tra cứu thông tin chúng tôi biết:

- Ngày 10/02/2007, các bên gồm: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Lương Sơn – Hòa Bình (bên nhận thế chấp), bà Kiều Thị P (bên thế chấp) và Công ty TNHH P Đ (bên vay vốn) đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 42 ngày 10/02/2007 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ theo hợp đồng tín dụng số 74903150042 ngày 02/03/2007.

- Ngày 27/12/2011, các bên gồm: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Lương Sơn – Hòa Bình (bên nhận thế chấp), bà Kiều Thị Ph (bên thế chấp) và Công ty TNHH Ph Đ (bên vay vốn) tiếp tục ký Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số: 42/PLBX.

Chúng tôi không hiểu vì sao chỉ có chữ ký của ông Kiều Lương Th và bà Kiều Thị Ph mà vẫn thực hiện hợp đồng thế chấp và bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn chi nhánh L S – Hòa Bình.

Nhận thấy việc ký hợp đồng thế chấp để bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn chi nhánh L S – Hòa Bình mà chỉ có hai thành viên trong gia đình ký, các thành viên còn lại không nhất trí, không ký hợp đồng bảo lãnh là hợp đồng trái quy định của pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các thành viên trong gia đình.

Căn cứ:

- Các quy định của pháp luật về quyền tài sản chung quy định: Quyền sử dụng đất của hộ gia đình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ mang tên “Hộ gia đình”, tức là quyền sử dụng đất đó được coi là tài sản chung của hộ gia đình. Theo quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình thì các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của

hộ theo phương thức thỏa thuận. Việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

- Căn cứ Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ 15 tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý”.

- Căn cứ khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của chính phủ ban hành ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai quy định: Việc thế chấp, cầm cố, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật.

- Căn cứ khoản 4 Điều 16 Quyết định số 217 của Thống đốc ngân hàng nhà nước quy định về việc ban hành quy chế thế chấp, cầm cố tài sản và bảo lãnh vay vốn ngân hàng: Đối với tài sản sử dụng vào việc thế chấp, cầm cố, bảo lãnh của Hộ gia đình thì phải được sự đồng ý và có cam kết của các thành viên đồng sở hữu trong gia đình.

Căn cứ các quy định viện dẫn nêu trên: khi thế chấp, cầm cố, bảo lãnh vay vốn ngân hàng bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì phải có sự thỏa thuận được sự đồng ý và có cam kết của các thành viên trong hộ gia đình tôi.

Căn cứ thực tế từ việc các thành viên chưa đồng ý cho việc sử dụng GCNQSDĐ của hộ gia đình tôi bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ tại ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn chi nhánh L S, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 về Thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: *“Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.”*

Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội: *“Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.”*

Nhận thấy việc ngân hàng cho thế chấp QSDĐ khi chưa được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong gia đình tôi là trái quy định của pháp luật, trái với quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước trong việc thực hiện các quy định thế chấp tài sản, bảo lãnh vay vốn ngân hàng.

Từ những căn cứ đã phân tích và trình bày ở trên chúng tôi gồm: Kiều Xuân Ch, Đặng Thị Nh, Kiều Thị H, Kiều Thị H, Kiều Thị Đ làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất – thành phố Hà Nội tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: 42 ngày 10/02/2007 và Phụ lục hợp đồng bổ sung hợp đồng thế chấp số: 42/PLBX, ngày 27/12/2011 do vi phạm điều luật đã viện dẫn nêu trên”.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu như trong đơn khởi kiện.

Tại bản tự khai đề ngày 06/5/2019, bị đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 10/02/2007, các bên gồm: Bên nhận thế chấp (Bên A) là Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Huyện L S, Tỉnh Hòa Bình, người đại diện là ông Võ Thanh L, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Nam L S, Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Huyện L S, Tỉnh Hòa Bình. Bên thế chấp (Bên B) là bà Kiều Thị Ph, bên vay vốn (Bên C) là Công ty TNHH Ph Đ, người đại diện là ông Kiều Đăng N, chức vụ Giám đốc đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 42 gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 42 ngày 10/02/2007.

Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 10/02/2007.

Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 10/02/2007.

Biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo ngày 18/06/2010.

Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 27/12/2011.

Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 27/12/2011.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp trên người đứng tên trên GCNQSDĐ là bà Kiều Thị Ph và người liên quan là Ông Kiều L TH ký vào hợp đồng thế chấp. Việc ký kết hợp đồng trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật đã được UBND xã T X chứng thực và Phòng tài nguyên và môi trường huyện Lương Sơn chứng nhận.

Bị đơn đề nghị Tòa án đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng đối với tài sản hiện đang thế chấp trên.

Tại phiên tòa bị đơn giữ nguyên ý kiến như trên và đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của các hợp đồng nêu trên.

Tại bản tự khai đề ngày 22/3/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Kiều Thị Phúc trình bày:

“Tôi có quan hệ họ hàng với anh Kiều Đăng N – Giám đốc Công ty TNHH Ph Đ. Bố đẻ anh N và bố đẻ tôi là hai anh em ruột, anh N là anh họ tôi.

Đầu năm 2007, anh N có đặt vấn đề hỏi bố tôi để mượn gia đình tôi quyền sử dụng 02 thửa đất số 142 và 144 tờ bản đồ số 24D tại xóm Tr M, xã T X (các thửa đất được cấp GCNQSDĐ số R827610 ngày 13/7/2001 cho hộ gia đình tôi) để thế chấp đảm bảo khoản vay của công ty TNHH P Đ do anh N làm Giám đốc.

Thời điểm ngày 13/07/2001, hộ gia đình tôi gồm: tôi là chủ hộ, bố tôi là ông Kiều Lương Th, sinh năm 1957, mẹ tôi bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1958, và các em tôi là chị Kiều Thị H, sinh năm 1984, chị Kiều Thị H, sinh năm 1986, chị Kiều Thị Đ, sinh năm 1988, anh Kiều Xuân Ch, sinh năm 1990. Bố tôi có đồng ý và bàn bạc lại với gia đình nhưng mẹ tôi và các em tôi không đồng ý.

Bố tôi có thông báo lại cho anh N biết và anh N có nói là sẽ thông báo lại với Ngân hàng để xem ngân hàng có đồng ý cho vay hay không.

Sau đó, anh N và cán bộ ngân hàng có nói lại với bố tôi là chỉ cần bố tôi và chủ hộ là tôi ký thì ngân hàng vẫn đồng ý cho vay nên đến ngày 10/02/2007, anh N và cán bộ Ngân hàng có mời bố tôi và tôi đến Agribank chi nhánh L S để ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: 42 ngày 10/02/2007 để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ theo hợp đồng tín dụng số 74903150042 ngày 02/03/2007.

Do cán bộ Ngân hàng không đòi hỏi phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình tôi ký hợp đồng thế chấp nên tôi và bố tôi nghĩ việc đó là hợp pháp nên không nói lại chuyện này cho gia đình.

Đến ngày 27/12/2011, các bên gồm: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh L S – H B, anh Kiều Đăng N và tôi tiếp tục ký Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số: 42/PLBX để điều chỉnh giá trị tài sản thế chấp là 6.848.000.000đ.

Sau này, các thành viên trong gia đình tôi biết việc tôi và bố tôi có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ nên đã không đồng ý và nhiều lần yêu cầu anh N trả nợ cho Agribank chi nhánh L S để trả lại GCNQSDĐ cho gia đình chúng tôi. Tuy nhiên, do anh Ninh không trả được nợ nên các thành viên còn lại trong hộ gia đình chúng tôi gồm bà Đặng Thị Nh là mẹ tôi, chị Kiều Thị H, chị Kiều Thị H, chị Kiều Thị Đ, anh Kiều Xuân Ch là các em tôi đã khởi kiện tại Tòa án Nh dân huyện Thạch Thất để yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

Nay các nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu như trên tôi có ý kiến như sau:

Việc bố tôi và chủ hộ là tôi ký hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên mà không có sự đồng ý của mẹ tôi và các em của tôi là không đúng pháp luật.

Việc ngân hàng đồng ý cho Công ty TNHH Ph Đ vay vốn khi thiếu sự đồng ý của đầy đủ các thành viên của bên thế chấp tài sản là hộ gia đình tôi là lỗi của ngân hàng. Tôi đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu. Buộc ngân hàng phải trả lại gia đình tôi GCNQSDĐ nêu trên”.

Tại bản tự khai đề ngày 22/3/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Lương Th có nội dung trình bày như ý kiến của chị Kiều Thị Ph.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2019, anh Kiều Đăng N là người đại diện theo pháp luật (theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) của Công ty TNHH Ph Đ H B trình bày:

“Tôi là giám đốc Công ty TNHH Ph Đ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 2502000224 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25/03/2004. Tháng 8/2008, xã T X, huyện L S, tỉnh Hòa Bình được điều chỉnh địa giới hành chính sát nhập về huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội do đó Công ty TNHH Ph Đ H B được Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0102037574 ngày 16/02/2009 theo địa giới hành chính mới và đổi tên Công ty thành Công ty TNHH Ph Đ H B.

Tôi có quan hệ họ hàng với ông Kiều Lương Th, ông Th là chú ruột tôi. Đầu năm 2007, do cần vốn làm ăn nên tôi có đặt vấn đề hỏi mượn ông Th quyền sử dụng 02 thửa đất số 142 và 144 tờ bản đồ số 24D tại xóm Tr M, xã T X (các thửa đất được cấp GCNQSDĐ số R827610 ngày 13/7/2001 hộ gia đình ông TH do con gái ông Th là chị Kiều Thị Ph đứng tên chủ hộ) để thế chấp đảm bảo khoản vay của công ty TNHH Ph Đ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh L S – Hòa Bình.

Ông TH có nói là sẽ bàn bạc lại với gia đình rồi báo lại cho tôi. Sau đó, ông TH có thông báo với tôi là việc cho mượn quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn ngân hàng cho Công ty TNHH Ph Đ chỉ có chú tôi và em tôi là chị Ph đồng ý.

Sau đó tôi có hỏi ý kiến bên phía ngân hàng thì ngân hàng nói lại với tôi là vẫn cho vay tiền và chỉ cần chữ ký của ông TH và chị Ph chủ hộ là được vay.

Vì vậy, ngày 10/02/2007, cán bộ Ngân hàng Agribank chi nhánh L S H B có mời tôi, ông TH, chị Ph đến Agribank chi nhánh L Sơn để ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số: 42 ngày 10/02/2007 để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ theo hợp đồng tín dụng số 74903150042 ngày 02/03/2007.

Do cán bộ Ngân hàng không đòi hỏi phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình ông Th ký hợp đồng thế chấp nên tôi, ông TH, chị Ph nghĩ việc đó là hợp pháp.

Đến ngày 27/12/2011, các bên gồm: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh L S – H B, Công ty Ph Đ Hòa Bình, ông Th và chị Ph tiếp tục

ký Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số: 42/PLBX để điều chỉnh giá trị tài sản thế chấp là 6.848.000.000đ.

Sau này, các thành viên trong gia đình ông Th biết việc ông Th và chị Ph có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ H B nên đã không đồng ý và nhiều lần yêu cầu tôi trả nợ cho Agribank chi nhánh L S H B để trả lại GCNQSDĐ cho gia đình ông Th. Tuy nhiên, do làm ăn suy thoái, Công ty Ph Đ Hòa Bình không trả được nợ nên các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông Th gồm bà Đặng Thị Nh là vợ ông Th, chị Kiều Thị H, chị Kiều Thị H, chị Kiều Thị Đ, anh Kiều Xuân Ch là các con ông Th đã khởi kiện tại Tòa án Nh dân huyện Thạch Thất để yêu cầu tuyên bố hợp đồng và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

Nay các nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu như trên tôi có ý kiến như sau:

Việc ông Th và chị Ph ký hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên mà không có sự đồng ý của các thành viên còn lại là không đúng pháp luật.

Việc Agribank chi nhánh Lương Sơn - Hòa Bình đồng ý cho Công ty TNHH Ph Đ vay vốn khi thiếu sự đồng ý của đầy đủ các thành viên của bên thế chấp tài sản là hộ gia đình ông Th là lỗi của ngân hàng. Việc các nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu và buộc ngân hàng phải trả lại các Nguyên đơn GCNQSDĐ nêu trên, tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết đảm bảo quyền lợi của các bên”.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2019, anh Kiều Văn V là người đại diện theo pháp luật (theo quy định tại khoản 6, Điều 3 Luật doanh nghiệp 2014) của Công ty TNHH Ph Đ H B trình bày:

“Tôi và anh Kiều Đăng N thành lập Công ty TNHH Ph Đ sau đó xã T X sát nhập về huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội thì chúng tôi đổi tên công ty thành Công ty TNHH Ph Đ H B. Tỷ lệ vốn góp của anh N là 48.350.000.000đ tương đương với 96,7%, tỷ lệ vốn góp của tôi là 1.650.000.000đ tương đương với 3,3%.

Do anh Kiều Đăng N (người đại diện theo pháp luật của công ty) đang chấp hành án tại Trại tạm giam công an tỉnh H B nên anh N không tham gia tố tụng được. Theo quy định tại khoản 6 Điều 13 Luật Doanh nghiệp năm 2014 thì tôi là người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Ph Đ H B”.

Với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Ph Đ H B, anh Vịnh có ý kiến như ý kiến của anh Kiều Đăng N tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2019 nêu trên.

Tại biên bản làm việc ngày 08/11/2019, đại diện theo pháp luật người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – UBND xã T X, huyện Thạch Thất, ông Đinh Công Long, Chủ tịch UBND xã T X trình bày:

“Tôi là Chủ tịch UBND xã T X nhiệm kỳ 2016 – 2021.

Ngày 07/01/2019, UBND xã T X có Văn bản số 151/UBND về việc cung cấp thông tin, tài liệu theo Quyết định số 22/2019/QĐ-CCCC ngày 13/6/2019. Theo đó, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số R827610 ngày 13/7/2001 (đối với thửa đất số 142 và 144 tờ bản đồ số 24D diện tích 856 m²) cho hộ bà Kiều Thị Ph thì hộ bà Kiều Thị Ph gồm có các thành viên có tên như sau: Ông Kiều Lương TH, sinh năm 1957, bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1958, bà Kiều Thị Ph, sinh năm 1981 (chủ hộ), bà Kiều Thị H, sinh năm 1984, bà Kiều Thị H, sinh năm 1986, bà Kiều Thị Đ, sinh năm 1988, ông Kiều Xuân Ch, sinh năm 1990.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/02/2007 và Phụ lục bổ sung Hợp đồng thế chấp số 42/PLBX, với tư cách là người đại diện theo pháp luật của UBND xã T X, tôi có ý kiến như sau:

- Ngày 10/02/2007, UBND xã T X chứng thực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 42 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Agribank chi nhánh huyện Lương Sơn, bên nhận thế chấp là bà Kiều Thị Ph, ông Kiều Lương TH với bên vay vốn là Công ty TNHH Ph Đ (nay là Công ty TNHH Ph Đ H B) mà thiếu các thành viên là bà Nh, bà H, bà H, bà Đ, anh Ch là không đúng với quy định của pháp luật.

- Ngày 27/12/2011, UBND xã T X chứng thực Phụ lục bổ sung Hợp đồng thế chấp số 42/PLBX được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Agribank chi nhánh

huyện Lương Sơn, bên nhận thế chấp là bà Kiều Thị Ph với bên vay vốn là Công ty TNHH Ph Đ Hòa Bình mà thiếu các thành viên là ông TH, bà Nh, bà H, bà H, bà Đ, anh Ch là không đúng với quy định của pháp luật.

Các sai sót này là do sơ suất của người chứng thực là Phó chủ tịch UBND xã T X tại thời điểm đó. UBND xã T X xin rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp và Phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên, UBND xã T X đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, UBND xã T X không có ý kiến gì. Do tôi bận nhiều công việc nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi. Các ý kiến tôi đã cung cấp cho Tòa án, tôi không có gì thay đổi.

Tôi không cung cấp thêm chứng cứ nào khác, đề nghị Tòa án sớm tiến hành các thủ tục tiếp theo để vụ án được giải quyết kịp thời và nhanh chóng”

Tại bên bản lấy lời khai ngày 08/11/2019, người làm chứng là ông Bùi Văn Sơn trình bày:

“Tôi là Phó Chủ tịch UBND xã T X, huyện Thạch Thất giai đoạn 2006-2015.

Ngày 10/02/2007, tôi có ký chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 42 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Agribank Chi nhánh Lương Sơn, bên thế chấp là bà Kiều Thị Ph, ông Kiều Lương TH, bên vay vốn Công ty TNHH Ph Đ.

Ngày 27/12/2011, tôi có ký chứng thực Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 42/PLBX được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Agribank Chi nhánh Lương Sơn, bên thế chấp là bà Kiều Thị Ph, bên vay vốn Công ty TNHH Ph Đ H B.

Việc tôi ký chứng thực các hợp đồng nêu trên do sự phân công của Chủ tịch UBND xã T X ở thời điểm đó.

Về nội dung và tính hợp pháp của các hợp đồng nêu trên thì tôi không còn nhớ do tôi nghỉ hưu đã lâu. Đề nghị Tòa án làm việc với UBND xã T X về vấn đề này.”

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Nh dân huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm

phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất đề nghị HĐXX áp dụng các điều 109, 122, 124, 127, 128, 137, 410, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/20004/NĐ-CP ngày 29/10/2004: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

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 có đủ căn cứ nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Tranh chấp phát sinh là tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về quan hệ hợp đồng, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất, nơi thực hiện hợp đồng thuộc địa bàn huyện Thạch Thất. Do đó Nguyên đơn lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nơi thực hiện hợp đồng và Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Ph Đ H B và UBND xã T X, huyện Thạch Thất có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên nêu trên.

[2]. Về nội dung:

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 10/02/2007 giữa bên thế chấp là chị Kiều Thị Ph, bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh huyện Lương Sơn, bên vay vốn là Công ty TNHH

Ph Đ (sau này là Công ty TNHH Ph Đ H B) và Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 42/PLBX ngày 27/12/2011 giữa bên thế chấp là chị Kiều Thị Ph, bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh huyện Lương Sơn, bên vay vốn là Công ty TNHH Ph Đ H B.

Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại các thửa đất số 142 và 144, tờ bản đồ số 24D với diện tích là 856 m² (trong đó diện tích đất ở: 400 m², thời hạn sử dụng lâu dài, diện tích đất vườn: 456 m², thời hạn sử dụng đến tháng 10/2045) tại địa chỉ: Xóm Tr M, xã T X, huyện Thạch Thất, Hà Nội, theo GCNQSDĐ số R 827610 do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh H B cấp ngày 13/7/2001 cho hộ bà Kiều Thị Ph.

Tài sản đảm bảo nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Ph Đ (nay là Công ty TNHH Ph Đ H B) theo hợp đồng tín dụng số 74903150042 ngày 02/3/2007.

Các đồng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp này với những căn cứ như trong đơn khởi kiện đã nêu ở trên.

Về phía bị đơn thì đề nghị Tòa công nhận hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật với lý do:

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Kiều Thị Ph được lưu tại UBND xã T X thì đứng tên trên đơn cấp đất chỉ là cá nhân bà Kiều Thị Ph chứ không phải hộ bà Kiều Thị Ph. Agribank chi nhánh Lương Sơn, tỉnh H B đã làm công văn số 413/NHNoLS ngày 29/10/2019 đề nghị UBND huyện Lương Sơn cho ý kiến về việc “Toàn bộ nội dung hồ sơ đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận do UBND xã T X lập năm 2000 là bà Kiều Thị Ph. Nhưng GCNQSDĐ ghi là hộ bà Kiều Thị Ph có đúng với quy định về việc cấp giấy chứng nhận không? căn cứ pháp lý?” và đây là cũng lý do để bị đơn đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa ngày 06/11/2019.

HĐXX xét thấy:

GCNQSDĐ là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất (Khoản 20 Điều 4 Luật đất đai 2003).

Người sử dụng đất quy định trong luật này gồm: Hộ gia đình, cá nhân trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất;” (Khoản 2 Điều 9 Luật đất đai 2003)

Như vậy, GCNQSDĐ số R827610 do UBND huyện Lương Sơn cấp cho Hộ bà Kiều Thị Ph ngày 13/7/2019 đối với thửa đất số 142 và 144 tờ bản đồ số 24D tại xóm Tr M, xã T X, huyện Lương Sơn, tỉnh H B (nay là huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội) thì hộ bà Kiều Thị Ph đồng quyền sử dụng (Đoạn 2 khoản 3 Điều 48 Luật đất đai 2003).

Việc bị đơn cho rằng, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Kiều Thị Ph được lưu tại UBND xã T X thì đứng tên trên đơn cấp đất chỉ là cá nhân bà Kiều Thị Ph chứ không phải hộ bà Kiều Thị Ph là đất cấp cho cá nhân bà Ph là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Việc Agribank chi nhánh Lương Sơn, tỉnh H B đã làm công văn số 413/NHNoLS ngày 29/10/2019 đề nghị UBND huyện Lương Sơn cho ý kiến về việc “Toàn bộ nội dung hồ sơ đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận do UBND xã T X lập năm 2000 là bà Kiều Thị Ph. Nhưng GCNQSDĐ lại ghi là hộ bà Kiều Thị Ph có đúng với quy định về việc cấp giấy chứng nhận không? căn cứ pháp lý? nhưng đến thời điểm hiện tại UBND huyện Lương Sơn không có bất cứ văn bản nào xác nhận về nội dung này. Nên lập luận của Agribank là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Về số lượng các thành viên trong hộ gia đình bà Kiều Thị Ph tại thời điểm cấp GCNQSDĐ nêu trên thì trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra các quyết định yêu cầu cung cấp chứng để yêu cầu các cơ quan là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thạch Thất, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, UBND xã T X, huyện Thạch Thất, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lương Sơn, tỉnh H B, Văn phòng đăng ký đất đai

H B – Chính nhánh huyện Lương Sơn và Văn phòng đăng ký đất đai H B cung cấp chứng cứ là:

- Toàn bộ các tài liệu liên quan đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 142 và 144, tờ bản đồ số: 24D, diện tích 856 m², địa chỉ thửa đất: Xóm Trại Mới, xã T X, huyện Lương Sơn, tỉnh H B (nay là huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội) đã được cấp GCNQSDĐ số R827610, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01734, QSDĐ/554 QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh H B cấp cho Hộ bà Kiều Thị Ph và các thông tin, tài liệu liên quan đến nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và giao dịch đối với thửa đất nói trên (nếu có).

- Văn bản trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất biết về việc: Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ các thửa đất nêu trên thì hộ bà Kiều Thị Ph gồm những thành viên nào?

Tại văn bản số 2109/VPĐK ngày 12/6/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thạch Thất cho biết: Hộ bà Kiều Thị Ph có tên trong sổ cấp giấy chứng nhận, tuy nhiên không có hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và giao dịch về quyền sử dụng đất nêu trên do không được nhận bàn giao của các cơ quan chức năng huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất đề nghị Tòa án liên hệ với Phòng Tài nguyên và môi trường huyện và UBND xã T X để được cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu (nếu có).

Tại văn bản số 314/TNMT ngày 08/7/2019, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất cho biết: Toàn bộ hồ sơ cấp đất của 03 xã T X, Y B, Yên Trung sau khi tiếp nhận từ huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình bàn giao đã được Phòng Tài nguyên và môi trường bàn giao cho Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Thạch Thất theo quy định.

Tại văn bản số 151/UBND ngày 01/7/2019, UBND xã T X cho biết: UBND xã T X căn cứ các tài liệu lưu trữ tại UBND xã T X về quá trình cấp GCNQSDĐ thửa đất số 142 và 144 tờ bản đồ 24-d, diện tích 856 m² cụ thể như sau: Ngày 14/7/2000 bà Kiều Thị Ph có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 142 diện tích 578 m² trong đó có 400 m² đất ở sử dụng lâu dài, 178

m² đất vườn, thửa 144, diện tích 278 m² đất vườn (đã được hội đồng đăng ký thống kê cấp GCNQSDĐ xã xét duyệt và đủ điều kiện cấp giấy).

Thửa đất số 142 và 144 được thể hiện trong sổ mục kê và được thể hiện trong sổ địa chính tại trang 142, đến ngày 13/7/2001 UBND huyện Lương Sơn đã cấp GCNQSDĐ. (Có đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ, sổ mục kê, sổ địa chính, sổ cấp GCNQSDĐ kèm theo). Sử dụng ổn định không tranh chấp có ranh giới rõ ràng.

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ các thửa đất nêu trên thì hộ bà Kiều Thị Ph gồm có 07 thành viên: Ông Kiều Lương TH, sinh năm 1957, bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1958, bà Kiều Thị Ph, sinh năm 1981 (đứng tên chủ hộ), bà Kiều Thị H, sinh năm 1984, bà Kiều Thị H, sinh năm 1986, bà Kiều Thị Đ, sinh năm 1988, ông Kiều Xuân Ch, sinh năm 1990.

Tại các văn bản số 99/TNMT, ngày 02/8/2019 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lương Sơn, văn bản số 262/CVCPĐKĐĐ ngày 19/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Hòa Bình chi nhánh huyện Lương Sơn và văn bản số 373/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 20/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Hòa Bình thì các cơ quan này đều cho biết: căn cứ Nghị quyết số 15/2008/QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính thành phố Hà Nội và một số tỉnh có liên quan, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đã bàn giao toàn bộ hồ sơ quản lý đất đai của xã T X cho Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất.

HĐXX xét thấy, văn bản số 151/UBND ngày 01/7/2019 của UBND xã T X là căn cứ duy nhất để xác định số lượng các thành viên của hộ bà Kiều Thị Ph tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, căn cứ này cũng phù hợp với văn bản số 1623/CATT ngày 22/10/2019 của Công an huyện Thạch Thất về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ về thông tin nhân khẩu hộ bà Kiều Thị Ph và chứng cứ là Đơn đề nghị xác nhận nhân khẩu đề ngày 28/12/2018 có xác nhận Công an xã T X do nguyên đơn cung cấp.

Vì vậy, HĐXX xác định thời điểm cấp GCNQSDĐ số R827610 ngày 13/7/2001, hộ bà Kiều Thị Ph gồm các thành viên sau đây: Ông Kiều Lương TH, sinh năm 1957, bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1958, chị Kiều Thị Ph, sinh năm 1981 (đứng tên chủ hộ), chị Kiều Thị H, sinh năm 1984, chị Kiều Thị H, sinh năm 1986, chị Kiều Thị Đ, sinh năm 1988, anh Kiều Xuân Ch, sinh năm 1990.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba ngày 10/02/2007 và Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 42/PLBX ngày 27/12/2011 nêu trên, HĐXX thấy rằng:

- Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản và được chứng thực tại UBND xã T X. Tuy nhiên, ở phần đầu hợp đồng thế chấp thì bên thế chấp chỉ ghi có duy nhất bà Kiều Thị Ph nhưng ở phần cuối của hợp đồng nơi các bên ký hợp đồng thì lại có thêm ông Kiều Lương TH ký hợp đồng, đây là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

- Về nội dung: Thửa đất số 142 và số 144 tờ bản đồ số 24D có diện tích gồm 400 m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài và 465 m² đất vườn thời hạn sử dụng đến tháng 10/2045 nhưng các bên lại xác định sai đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng 856 m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài.

Tại thời điểm thế chấp là ngày 10/02/2007 các thành viên của gia đình chị Kiều Thị Ph đều trên 15 tuổi. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản giữa chị Ph, ông TH với Agribank chi nhánh Lương Sơn không có sự đồng ý và tham gia ký kết của bà Nhân, chị H, chị H, chị Đ, anh Ch nên Hợp đồng đó vi phạm quy định tại Điều 109 BLDS 2005, khoản 3 Điều 28 luật hôn nhân gia đình năm 2000, khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành luật đất đai.

Tương tự như nhận định ở trên, Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 42/PLBX ngày 27/12/2011 cũng vô hiệu do vi phạm tại Điều 109 BLDS 2005, khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành luật đất đai.

Do vậy hợp đồng thế chấp và phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm theo Điều 122 BLDS 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

Vì vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn.

Do hậu quả của Hợp đồng thế chấp và Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp vô hiệu là không có tài sản đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng số 74903150042 ngày 02/3/2007 giữa Agribank chi nhánh Lương Sơn với Công ty TNHH Ph Đ (nay là Công ty TNHH Ph Đ Hòa Bình) không phải là tồn thất vật chất thực tế theo quy định tại khoản 2 Điều 307 BLDS 2005. Do đó không có cơ sở để giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, tại hai lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, bị đơn đều không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn hoặc không có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên căn cứ vào khoản 1 Điều 5 BLTTDS năm 2015, Tòa án chỉ giải quyết khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự. Vì vậy, HĐXX không xem xét giải quyết, giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi th thiệt hại (nếu có) do hợp đồng vô hiệu cho Agribank ở một vụ kiện khác.

Về án phí: Do các yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 143, 144 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ Khoản 1 Điều 5, Điều 26, 35, 40, 143, 144, 227, 259, 271, 273, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 109, 122, 124, 127, 128, 137, 410, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/20004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng Nguyên đơn là bà Đặng Thị Nhân, chị Kiều Thị H, chị Kiều Thị H, chị Kiều Thị Đ và anh Kiều Xuân Ch.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 42 ngày 10/02/2007 và Phụ lục bổ sung hợp đồng thế chấp số 42/PLBX ngày 27/12/2011 vô hiệu. Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải trả lại cho hộ gia đình bà Kiều Thị Ph GCNQSDĐ số R 827610 do UBND huyện Lương Sơn tỉnh Hòa Bình cấp cho hộ bà Kiều Thị Ph ngày 13/7/2001.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 6,7 và 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.

2. Về án phí: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả các đồng nguyên số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AB/2014/06619 ngày 21/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

3. Về quyền kháng cáo: Các nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần Bản án liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Lưu HSVA.

TM. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Tạ Thị Ninh