

Bản án số: 22/2023/DS-ST

Ngày 11 tháng 5 năm 2023

V/v tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tú

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Tư

2. Bà Hoàng Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Thiện - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXST-DS ngày 06/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2023/QĐST-DS ngày 21/3/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 12/4/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lê Văn Tâm, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Chị Lê Thị Việt Trinh, sinh năm 1994 (có mặt)

Chị Lê Thị Minh Châu, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Trinh là chị Lê Thị Minh Châu (có mặt)

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Trinh, chị Lê Thị Minh Châu:** Ông Nguyễn Xuân Sang - Luật sư vắng mặt, ông Hoàng Văn Chiên - Luật sư, thuộc Văn phòng luật sư Vinh Quang Công Lý - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

*** Bị đơn:** Ngân hàng TMCP Đông Á

Địa chỉ: Số 130, Phan Đăng Lưu, phường 3, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quang Thành - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh chi nhánh Bắc Giang (có mặt)

Địa chỉ: Số 569, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

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

1. Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn

Đại diện theo pháp luật: Ông Giáp Trung Hoàn (vắng mặt)

Địa chỉ: Phố Giở, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện: Ông Ngô Văn Uyển - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang (vắng mặt)

3. Văn phòng công chứng Minh Khai (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc)

Đại diện: Bà Lê Thị Hằng - Trưởng Văn phòng Công chứng (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 28A, đường Thánh Thiên, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

4. Cụ Đào Thị Tửu, sinh năm 1936 (chết ngày 14/11/2022)

Địa chỉ: Thôn Thượng, xã Mỹ Thái, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đào Thị Tửu:

4.1. Ông Hà Viết Huy, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Thượng, xã Mỹ Thái, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

4.2. Ông Hà Văn Hùng, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Toàn Mỹ, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

4.3. Ông Hà Viết Lan, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Dĩnh Xuyên, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Lê Văn Tâm (do chị Lê Thị Minh Châu là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ông là người cùng có quyền sử dụng đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 163,8m² tại thửa đất số 01; tờ bản đồ số 27 có địa chỉ: Thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đã được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho hộ gia đình ông và bà Hà Thị Liên. Thời điểm đó hộ gia đình ông có 4 người bao gồm: Ông (Lê Văn Tâm), bà Hà Thị Liên, chị Lê Thị Việt Trinh, chị Lê Thị Minh Châu.

Ngày 25/10/2010, bà Liên chết không để lại di chúc. Trong lúc gia đình chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến tài sản thừa kế do bà Liên chết để lại (Bà Liên có mẹ đẻ là cụ Đào Thị Tửu, chồng là ông Lê Văn Tâm, 02 con gái là Lê Thị Việt Trinh và Lê Thị Minh Châu). Ngày 24/05/2011, do không hiểu biết và muốn vay của công ty Hùng Hoàn một khoản tiền nên ông đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 thế chấp cho khoản vay của Công ty Hùng Hoàn vay tại Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang số tiền 500.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp nêu trên do cá nhân ông ký với Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang mà không được sự cho phép của những người cùng sở hữu/sử dụng/người đồng thừa kế của tài sản. Tại thời điểm ông thế chấp, ông không thấy Ngân hàng TMCP Đông Á đến thẩm định, định giá tài sản trước khi cho vay. Hơn nữa, về ý chí chủ quan, mục đích của việc ký Hợp đồng thế chấp không phải nhằm đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty Hùng Hoàn mà do ông đang muốn vay một khoản tiền từ người đại diện của công ty Hùng Hoàn. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 đã không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung khi chủ thể của Hợp đồng là ông không đủ các điều kiện về quyền tài sản như quyền sử dụng, định đoạt đối với tài sản, hơn nữa về ý chí chủ quan ông ký Hợp đồng thế chấp không phải nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Hùng Hoàn mà chỉ nhằm mục đích vay tiền của đại diện công ty Hùng Hoàn (Thuộc trường hợp giao dịch giả tạo). Việc ông tự ý dùng tài sản chung để thế chấp tài sản nhằm che dấu mục đích khác là vay tiền của Công ty Hùng Hoàn đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của toàn bộ các thành viên trong gia đình ông. Hành vi, giao dịch không đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật nêu trên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền được hưởng di sản thừa kế của toàn thể gia đình ông. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, đảm bảo quyền đối với di sản thừa kế hợp pháp, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, ông đề nghị Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai;

- Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho hộ gia đình ông Tâm. Trong trường hợp Ngân hàng TMCP Đông Á không bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì gia đình ông có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cưỡng chế theo quy định hoặc/và người đại diện hộ gia đình ông có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Ông xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên tòa do Tòa án tổ chức. Ý kiến của người được ủy quyền cũng là ý kiến của ông. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là chị Lê Thị Minh Châu và chị Lê Thị Việt Trinh (do chị Lê Thị Minh Châu là người đại diện theo ủy quyền) trình bày: Chị là thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng chung đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 163,8m² tại thửa đất số 01; tờ bản đồ số 27 có địa chỉ: Thôn Tân Văn 1, xã Tân

Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho Hộ gia đình ông Lê Văn Tâm và bà Hà Thị Liên. Thời điểm đó hộ gia đình ông Lê Văn Tâm có 4 người bao gồm ông Lê Văn Tâm, bà Hà Thị Liên, các con Lê Thị Việt Trinh và Lê Thị Minh Châu.

Ngày 25/10/2010, bà Liên chết không để lại di chúc. Trong lúc gia đình chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến tài sản thừa kế do bà Liên chết để lại (Bà Liên có mẹ đẻ là cụ Đào Thị Tửu, chồng là ông Lê Văn Tâm, 02 con gái là Lê Thị Việt Trinh và Lê Thị Minh Châu). Ngày 24/05/2011, do không hiểu biết và muốn vay của công ty Hùng Hoàn một khoản tiền nên ông Lê Văn Tâm đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 773/2011, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 thế chấp cho khoản vay của Công ty Hùng Hoàn vay tại Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang số tiền 500.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp nêu trên do cá nhân ông Tâm ký với Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang mà không được sự cho phép của những người cùng sở hữu/sử dụng/người đồng thừa kế của tài sản. Chị không hề biết việc ông Tâm thế chấp tài sản trong thời gian vừa qua. Tại thời điểm thế chấp, chị không thấy Ngân hàng TMCP Đông Á đến thẩm định, định giá tài sản trước khi cho vay. Hơn nữa, về ý chí chủ quan, mục đích của việc ký Hợp đồng thế chấp không phải nhằm đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty Hùng Hoàn mà do ông Tâm đang muốn vay một khoản tiền từ người đại diện của công ty Hùng Hoàn. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 773/2011, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 đã không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung khi chủ thể của Hợp đồng là ông Tâm không đủ các điều kiện về quyền tài sản như quyền sử dụng, định đoạt đối với tài sản, hơn nữa về ý chí chủ quan ông Tâm ký Hợp đồng thế chấp không phải nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Hùng Hoàn mà chỉ nhằm mục đích vay tiền của đại diện công ty Hùng Hoàn (Thuộc trường hợp giao dịch giả tạo). Việc ông Tâm tự ý dùng tài sản chung để thế chấp tài sản nhằm che dấu mục đích khác là vay tiền của Công ty Hùng Hoàn đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của toàn bộ các thành viên trong gia đình chị. Hành vi, giao dịch không đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật nêu trên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền được hưởng di sản thừa kế của toàn thể gia đình. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, đảm bảo quyền đối với di sản thừa kế hợp pháp, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, chị đề nghị Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho hộ gia đình

ông Lê Văn Tâm. Trong trường hợp Ngân hàng TMCP Đông Á không bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì hộ gia đình ông Lê Văn Tâm có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cưỡng chế theo quy định hoặc/và người đại diện hộ gia đình ông Lê Văn Tâm có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai ngày 24/5/2022, đơn yêu cầu phản tố và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là Ngân hàng TMCP Đông Á - do ông Phạm Quang Thành là người đại diện trình bày: Theo Quyết định số 220/QĐ-DAB-HĐQT-QTNL ngày 18/10/2022 của Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đông Á về việc luân chuyển và bổ nhiệm ông Phạm Quang Thành giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Bắc Giang và Quyết định số 163/QĐ-DAB-HĐQT-PC ngày 08/08/2022 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đông Á về việc uỷ quyền thường xuyên cho cán bộ, nhân viên tại Ngân hàng TMCP Đông Á thực hiện một số công việc tại các cơ quan nhà nước, tổ chức và cá nhân có liên quan, từ ngày 24/10/2022, ông thay thế ông Nguyễn Quang Hưng tham gia các phiên làm việc giải quyết tranh chấp giữa DongA Bank và hộ ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Trinh, chị Lê Thị Minh Châu.*

- Ngày 26/09/2022, DongA Bank đã gửi đơn khởi kiện yêu cầu công ty TNHH Cơ khí Hùng Hoàn thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký đến Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, đã gửi lại đơn khởi kiện bổ sung theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang và đang chờ được thụ lý theo quy định của pháp luật.

- DongA Bank kính đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu sau đây:

+ Công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Bởi: Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được ký kết đầy đủ giữa hai bên chủ thể là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang cùng ông Lê Văn Tâm (người đại diện hợp pháp của Hộ gia đình) và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Minh Khai, địa chỉ: số 19 đường Thánh Thiên, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, đồng thời đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang ngày 24/05/2011 theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Căn cứ theo Khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 thì Hợp đồng thế chấp 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 về dân sự; mà tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011 chị Lê Thị Việt Trinh mới 17 tuổi, chị Lê Thị Minh Châu mới 14 tuổi, theo Điều 18, Điều 19 của Bộ luật Dân sự 2005 thì người

thành niên là người từ đủ mười tám tuổi trở lên và người thành niên thì có đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, chị Lê Thị Việt Trinh và chị Lê Thị Minh Châu chưa đủ tuổi để tham gia ký kết trên Hợp đồng thế chấp mà ông Lê Văn Tâm là người đại diện hợp pháp của chị Trinh và chị Châu đã đại diện ký kết. Mặt khác, căn cứ theo Điều 20 Bộ luật Dân sự năm 2005: *“Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý”* và theo Điều 141 của Bộ luật này thì cha, mẹ là người đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên; chủ hộ gia đình là người đại diện theo pháp luật của hộ gia đình. Do đó, việc ông Lê Văn Tâm ký hợp đồng thế chấp với DongA Bank vào năm 2011 là phù hợp với quy định của pháp luật, nên hợp đồng thế chấp số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011 là có hiệu lực pháp luật.

+ Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Trinh, chị Lê Thị Minh Châu về việc đề nghị được trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của ông Lê Văn Tâm và chị Lê Thị Minh Châu (ông Lê Văn Tâm là người đại diện theo pháp luật của chị Châu) tại DongA Bank đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung theo phần của ông Tâm và chị Châu, chị Trinh và công nhận quyền định đoạt đối với phần tài sản thuộc sở hữu theo phần của ông Tâm (căn cứ tại Điều 216 và Khoản 1 Điều 223 Bộ luật dân sự 2005) trong trường hợp Toà án chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung theo phần đối với nguyên đơn.

+ Hộ ông Lê Văn Tâm phải chịu mọi chi phí phát sinh, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị Tươi trình bày:* Bà là mẹ đẻ của bà Hà Thị Liên. Bà Liên là đồng sở hữu/sử dụng đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 163,8m² tại thửa đất số 01; Tờ bản đồ số 27 có địa chỉ: Thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho Hộ gia đình ông Lê Văn Tâm và bà Hà Thị Liên.

Ngày 25/10/2010, bà Liên chết không để lại di chúc. Trong lúc gia đình chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến tài sản thừa kế do bà Liên chết để lại thì ngày 24/05/2011, do không hiểu biết và muốn vay của công ty Hùng Hoàn một khoản tiền nên ông Tâm đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 thế chấp cho khoản vay của công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn vay tại Ngân hàng Đông Á số tiền 500.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp nêu trên do cá nhân ông Tâm ký với Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang mà không được sự cho phép của bà là người cùng sở hữu/sử dụng/người đồng thừa kế của tài sản. Bà không hề biết việc ông Tâm thế chấp tài sản thời gian vừa qua. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 đã không tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung

khi chủ thể của Hợp đồng là ông Tâm không đủ các điều kiện về quyền tài sản (như quyền sử dụng, định đoạt đối với tài sản), hơn nữa về ý chí chủ quan ông Tâm ký Hợp đồng thế chấp không phải nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty Hùng Hoàn mà chỉ nhằm mục đích vay tiền của đại diện công ty Hùng Hoàn (thuộc trường hợp giao dịch giả tạo). Việc ông Tâm tự ý dùng tài sản chưa được chia thừa kế để thế chấp tài sản nhằm che dấu tiền của Công ty Hùng Hoàn đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của công dân, đảm bảo quyền đối với di sản thừa kế hợp pháp, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, bà đề nghị Toà án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai. Do tuổi cao hạn chế đi lại, bà đã ủy quyền cho cháu ngoại bà là Lê Thị Việt Trinh được toàn quyền quyết định các vấn đề và tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án. Bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cung cấp hồ sơ, tài liệu và quan điểm đối với vụ án như sau:* Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lạng Giang nhận được Thông báo số 22/TB-TLVA ngày 17/2/2022 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đề nghị cung cấp hồ sơ, tài liệu, chứng cứ và có ý kiến đối với vụ án dân vụ về việc: "Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản" giữa nguyên đơn là ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Chinh, chị Lê Thị Minh Châu với bị đơn là Ngân hàng TMCP Đông Á, địa chỉ: Số 130, Phan Đăng Lưu, phường 3, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi xem xét nội dung thông báo trên của Toà án, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lạng Giang có ý kiến như sau:

- Về cung cấp hồ sơ, tài liệu, chứng cứ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang cung cấp cho Toà án hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn Tâm, trú tại thôn Tân Văn, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang (bản photocopy đóng dấu treo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lạng Giang), hồ sơ bao gồm: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 24/5/2011 do ông Lê Văn Tâm là người ký bên thế chấp; sổ hộ khẩu; giấy chứng tử của bà Hà Thị Liên; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/5/2011 do Văn phòng Công chứng Minh Khai, địa chỉ số 19, Thánh Thiên, Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang công chứng ngày 24/5/2011.

- Về quan điểm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang đối với vụ án: Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên của ông Lê Văn Tâm được thực hiện theo quy định tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2003. Về thành phần hồ sơ thế chấp được lập theo quy định tại Điểm 1.1, Khoản 1, Mục III Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Đề nghị Tòa án xem xét, xét xử vụ án theo luật định.

** Tại các công văn gửi đến Tòa án ngày 24/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc có yêu cầu độc lập và trình bày: Văn phòng công chứng Minh Khai (nay được đổi tên là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 22/TB-TLVA ngày 17/02/2022 của Tòa án. Văn phòng đang lưu trữ hồ sơ công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, số công chứng: 773/2011, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Nguyễn Văn Long công chứng ngày 24/5/2011. Theo quy định về việc công chứng, khi các bên có yêu cầu công chứng, Văn phòng đã yêu cầu các bên cung cấp đầy đủ giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu sử dụng tài sản, văn bản cần công chứng. Sau khi cung cấp đầy đủ bản gốc các giấy tờ nêu trên, văn phòng tiến hành kiểm tra hồ sơ, thấy đủ giấy tờ, đủ điều kiện để công chứng. Văn phòng yêu cầu các bên ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định pháp luật. Văn phòng đã sao chụp toàn bộ hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp gửi Tòa án. Văn phòng có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, số công chứng 773/2011, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Nguyễn Văn Long công chứng ngày 24/5/2011 có hiệu lực pháp luật.*

** Tòa án đã tiến hành xác minh về tình trạng pháp lý của Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang và được cung cấp như sau: Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn thuộc diện cảnh báo vi phạm, Phòng đang làm quy trình thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật*

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh với ông Trần Anh Sơn (trưởng thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang) về tình trạng hoạt động của Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn. Ông Sơn cung cấp: Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn - người đại diện là ông Giáp Trung Hoàn - địa chỉ: Phố Giỏ, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang. Hiện nay công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn không còn hoạt động tại địa phương, trụ sở công ty không còn biển hiệu, ông Giáp Trung Hoàn không có mặt tại địa phương.*

** Tòa án đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật để Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn được biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật nhưng người đại diện theo pháp luật của TNHH cơ khí Hùng Hoàn không đến làm việc và không gửi văn bản ý kiến cho Tòa án.*

** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP Đông Á và yêu cầu độc lập của Văn phòng công chứng Minh Khai (nay được đổi tên là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc). Ngày 05/9/2022 Văn phòng công chứng Minh Khai (nay được đổi tên là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) rút đơn yêu cầu độc lập.*

** Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ theo đúng quy định pháp luật.*

** Tại phiên tòa ngày 21/3/2023, người đại diện của Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn vắng mặt nên Tòa án hoãn phiên tòa.*

** Tại phiên tòa ngày 12/4/2023:*

- Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.
- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nộp cho Tòa án trích lục khai tử của cụ Đào Thị Tửu (đã chết ngày 07/12/2022)
- Đại diện bị đơn trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và giữ nguyên yêu cầu phản tố.
- Tòa án quyết định tạm ngừng phiên tòa để đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đào Thị Tửu vào tham gia tố tụng trong vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tòa án đã xác định được ông Hà Viết Huy, ông Hà Viết Hùng và ông Hà Viết Lan là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đào Thị Tửu và đưa vào tham gia tố tụng. Ngày 13/4/2023 ông Huy, ông Hùng và ông Lan nộp văn bản ý kiến cho Tòa án có nội dung như sau: Ngày 25/10/2010 bà Liên chết không để lại di chúc, gia đình chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến tài sản thừa kế do bà Liên chết để lại. Theo quy định của pháp luật, mẹ của các ông là cụ Đào Thị Tửu là một trong những người được hưởng di sản thừa kế do bà Liên để lại. Di sản thừa kế là một phần quyền sử dụng đất tại thửa số 01, diện tích: 163,8 m², tờ bản đồ số 27 có địa chỉ: Thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang nêu trên. Các ông được biết, ngày 24/05/2011, do muốn vay của người đại diện của Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn (sau đây gọi là Công ty cơ khí Hùng Hoàn) một số tiền, Công ty Hùng Hoàn đã yêu cầu ông Tâm ký vào Hợp đồng thế chấp số CC 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 thế chấp cho khoản vay của Công ty Hùng Hoàn tại Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang (DongA bank). Việc ông Tâm tự ý ký hợp đồng thế chấp và việc Ngân hàng TMCP Đông Á nhận thế chấp, cho vay nêu trên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người đồng sở hữu, sử dụng và những người được hưởng di sản thừa kế. Vì vậy ngày 27/12/2021, ông Tâm, bà Trinh, bà Châu đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên. Hiện vụ án đang được giải quyết theo quy định pháp luật. Các ông có một số quan điểm và đề nghị Tòa án giải quyết nội dung có liên quan tới vụ án như sau:

Quyền sử dụng đất nêu trên đã phát sinh quan hệ về thừa kế. Sau khi bà Liên, cụ Tửu chết những người có liên quan đều chưa thực hiện các thủ tục phân chia di sản thừa kế. Việc ông Tâm tự ý thế chấp tài sản là không đúng theo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người đồng sở hữu, sử dụng, người được thừa kế. Do vậy các ông đề nghị tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số CC 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng

TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang (ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai) và các giao dịch có phát sinh khác từ thế chấp tài sản nêu trên. Yêu cầu Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang hoàn trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AH 025272 ngày 16/5/2007 cho ông Lê Văn Tâm, bà Lê Thị Trinh và bà Lê Thị Minh Châu để làm các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Các ông Hà Viết Huy, ông Hà Viết Hùng và ông Hà Viết Lan giữ nguyên quan điểm nêu trên. Do tính chất công việc cũng như lý do về sức khỏe, các ông không thể tham gia các buổi làm việc tại Tòa án. Vì vậy, các ông xin phép được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và xin vắng mặt tại phiên tòa.

* Ngày 24/4/2023 Tòa án nhận được đơn khởi kiện bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện kèm theo bản tự khai ghi ngày 24/4/2023 của đồng nguyên đơn. Đồng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho hộ gia đình ông Lê Văn Tâm. Trong trường hợp Ngân hàng TMCP Đông Á không bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì hộ gia đình ông Lê Văn Tâm có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cưỡng chế theo quy định hoặc/và người đại diện hộ gia đình ông Lê Văn Tâm có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

** Tại phiên tòa ngày 11/5/2023:*

- Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn vắng mặt không có lý do
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Ông Hà Viết Huy, ông Hà Viết Hùng, ông Hà Viết Lan xin vắng mặt
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày trong đơn khởi kiện bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện và bản tự khai ghi ngày 24/4/2023.

- Đại diện bị đơn trình bày: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Chủ tọa phiên tòa giải thích cho nguyên đơn, đại diện bị đơn biết về quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu đối với số tiền Ngân hàng TMCP Đông Á đã cho Công ty TNHH Cơ khí Hùng Hoàn vay. Sau khi nghe chủ tọa giải thích, nguyên đơn và đại diện bị đơn đều trình bày không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả đối với nội dung này, trường hợp sau này có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

** Luật sư Hoàng Văn Chiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm, lập luận bảo vệ cho nguyên đơn:*

Trong hồ sơ thế chấp tài sản của Ngân hàng không chụp lưu hình ảnh tài sản thế chấp, không tiến hành thẩm định, định giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, không kiểm tra tài sản thế chấp. Trong trường bà Hà Thị Liên chết hàng thừa kế thứ nhất của bà Liên không ký tên trong hợp đồng thế chấp tài sản thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn bổ sung tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, hợp đồng vi chủ thể ký kết không được đảm bảo đúng quy định từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007 cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đông Á yêu cầu Công nhận hợp đồng thế chấp QSDĐ có hiệu lực pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tổ tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Hùng Hoàn không chấp hành đúng quy định pháp luật tổ tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 122, 127, 135 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai vô hiệu một phần đối với phần tài sản của chị Lê Thị Việt Trinh, Lê Thị Minh Châu và cụ Đào Thị Tửu. Đối với phần tài sản của ông Lê Văn Tâm thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đông Á yêu cầu Công nhận hợp đồng thế chấp QSDĐ có hiệu lực pháp luật toàn bộ.

Không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do có đơn rút yêu cầu.

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí DSST nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Trả lại cho người liên quan của Văn phòng công chứng Minh Khai tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn là ông Lê Văn Tâm vắng mặt tại phiên tòa nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt tham gia phiên tòa. Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang và ông Hà Viết Huy, ông Hà Viết Hùng, ông Hà Viết Lan vắng mặt đã có đơn xin vắng mặt. Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự cụ thể là tranh chấp “Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

[3] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Trước khi Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản và buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian Tòa án tạm ngừng phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản và buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, không phải thu thập, xác minh thêm chứng cứ cho việc giải quyết yêu cầu mới.

[4] Về việc áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết ngày 24/05/2011 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hành và đã thực hiện xong trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành.

Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để đánh giá, xem xét, giải quyết vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập thì thấy: Ngày 16/5/2007 hộ ông Lê Văn Tâm, bà Hà Thị Liên được UBND huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH025272, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01091 đối với diện tích 163,8m² đất ở tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/10/2010 bà Hà Thị Liên chết, quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn Tâm, bà Hà Thị Liên nêu trên chưa được chia thừa kế. Ngày 24/5/2011 ông Lê Văn Tâm với tư cách là bên thế chấp ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai, bên vay vốn là Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn.

Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông Lê Văn Tâm và bà Hà Thị Liên. Ngày 25/10/2010 bà Hà Thị Liên chết. Căn cứ Khoản 1 Điều 633 và Điều 636 Bộ luật Dân sự 2005, những người thừa kế của bà Hà Thị Liên (gồm có: Ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Trinh, chị Lê Thị Minh Châu và cụ Đào Thị Tửu) có các quyền và nghĩa vụ về tài sản do bà Hà Thị Liên để lại kể từ thời điểm mở thừa kế (thời điểm bà Hà Thị Liên chết ngày 25/10/2010), trong đó có quyền thế chấp tài sản theo Điều 342, Điều 343 của Bộ luật Dân sự 2005.

Tại thời điểm ông Lê Văn Tâm một mình tự ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 266/NT-HĐTC với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang, bên vay vốn là Công ty TNHH cơ khí Hùng Hoàn, thì đồng sở hữu tài sản là bà Hà Thị Liên đã chết, phần di sản thừa kế của bà Hà Thị Liên trong khối tài sản chung chưa được phân chia, ông Tâm một mình đứng ra ký kết hợp đồng thế chấp nhưng không thông báo với những người đồng sở hữu thửa đất chị Trinh, chị Châu và bà Tửu. Nên các đồng sở hữu tài sản không tự nguyện xác lập giao dịch dân sự, là trái pháp luật và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trinh, chị Châu và cụ Tửu. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba nêu trên vô hiệu một phần đối với phần tài sản của chị Trinh, chị Châu và bà Tửu, vi phạm quy định điểm c khoản 1 Điều 122 BLDS năm 2005. Đối với phần tài sản của ông Lê Văn Tâm thế chấp thì vẫn có hiệu lực pháp luật.

[5.2]. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của nguyên đơn hợp đồng vô hiệu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn: Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu một phần, nên yêu cầu của nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH025272, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số H01091 đối với diện tích 163,8m² đất ở tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất thôn Tân Văn 1, xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do UBND huyện Lạng Giang cấp cho hộ ông Lê Văn Tâm, bà Hà Thị Liên ngày 16/5/2007 là không có căn cứ được chấp nhận.

[5.3]. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đông Á đã cho Công ty TNHH Cơ khí Hùng Hoàn và số tiền Ngân hàng TMCP Đông Á đã cho Công ty TNHH Cơ khí Hùng Hoàn vay: Các đương sự đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu. Các bên đương sự trình bày đã hiểu rõ nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Các đương sự cũng không đề nghị Tòa án chia tài sản chung và chia di sản thừa kế, Do vậy Tòa án không xem xét, giải quyết nội dung này. Trường hợp sau này có yêu cầu, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng một vụ án khác.

[6]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC. Số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai. Do hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu một phần nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[7] Về yêu cầu độc lập của Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc): Ngày 31/8/2022 văn phòng có đơn yêu cầu Tòa án Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, số công chứng 773/2011, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Nguyễn Văn Long công chứng ngày 24/5/2011 có hiệu lực pháp luật. Ngày 31/8/2022, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập nhưng ngày 05/9/2022 Văn phòng nộp đơn rút yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc).

[8] Về án phí:

Nguyên đơn, bị đơn phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Lê Minh Tâm là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) rút yêu cầu độc lập, Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Trả lại cho người liên quan của Văn phòng công chứng Minh Khai tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 342, Điều 343, Điều 410, Khoản 1 Điều 633 và Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 18; khoản 1 khoản 5 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn Tâm, chị Lê Thị Việt Trinh và chị Lê Thị Minh Châu về việc yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/05/2011 ký giữa ông Lê Văn Tâm và Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang ký tại Văn phòng Công chứng Minh Khai. Vô hiệu một phần đối với phần tài sản của chị Lê Thị Việt Trinh, Lê Thị Minh Châu và cụ Đào Thị Tửu (người kế thừa của cụ Tửu là ông Huy, Hùng Lan). Đối với phần tài sản của ông Lê Văn Tâm thế chấp có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Bắc Giang trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 025272 ngày 16/05/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng TMCP Đông Á về việc đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 266/NT-HĐTC ngày 24/05/2011. Số công chứng 773/2011, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐTC có hiệu lực pháp luật toàn bộ.

3. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba, số công chứng 773/2011, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐTC do công chứng viên Nguyễn Văn Long công chứng ngày 24/5/2011 có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

- Nguyên đơn chị Lê Thị Việt Trinh, chị Lê Thị Minh Châu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001367 ngày 16/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang. Ông Lê Minh Tâm là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng TMCP Đông Á phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001425 ngày 17/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

- Hoàn trả Văn phòng công chứng Minh Khai (nay là văn phòng công chứng Nguyễn Văn Ngọc) số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001699 ngày 31/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 6,7,7a,7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND TP. Bắc Giang;
- CCTHA dân sự TP. Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Tú