

**TÒA ÁN ND HUYỆN TRIỆU SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 24 /2019/ DS-ST

Ngày: 21/11/2019

V/v: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo
đảm của bên thế chấp theo Hợp đồng thế
chấp”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HÓA**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đại Long – Thẩm phán

Các hội thẩm nhân dân:

Ông: Nguyễn Bá Long và Bà Ngô Thị Mai

- Thư ký phiên tòa ông Lê Ngọc Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn,
tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn tham gia phiên tòa, bà
Nguyễn Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh
Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2017/TLST-DS
ngày 04 tháng 5 năm 2017, về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của bên
thế chấp theo Hợp đồng thế chấp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
30/2019/QĐXX-ST ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ngân hàng N

Địa chỉ: Đường H – Phường Đ – thành phố N

- Người đại diện theo pháp luật: Ông K - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành
viên.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông P - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng chi
nhánh S (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng N, ông Phạm Văn
M và bà Trịnh Thị T- Luật sư của Công ty luật C (có mặt).

**Bị đơn:* Ông V, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Bà O, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

HKTT: Thôn T, xã L, huyện S, tỉnh H.

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

Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm: 1972 (vắng mặt)

Bà Đỗ Thị Ph, sinh năm: 1974 (vắng mặt)

HKTT: Thôn M - xã L – huyện S – tỉnh H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và những lời khai tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thọ Phong trình bày:

Năm 2012 Công ty TNHH L có ký kết 3 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N- Chi nhánh S, tỉnh H gồm: Hợp đồng số 3516-LAV /2012 03707, ngày 26/4/2012; Hợp đồng số 3516 -LAV -2012- 06818, ngày 18/7/2012 và Hợp đồng số 3516 -VSB -1205 00005, ngày 01/5/2012, tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Mai L gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP438794, cấp ngày 19/5/2009, diện tích 1.667m² mang tên ông V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP438795, cấp ngày 13/5/2009, diện tích 124,4m² mang tên ông V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP436989, cấp ngày 16/11/2009 diện tích 259m² mang tên ông V.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thôn 6, xã Dân L, huyện S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD0176560, cấp ngày 20/1/1995 diện tích 96m² mang tên ông V

Tại bản án số 01/2015/KDTM - ST ngày 05/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh H đã tuyên buộc Công ty TNHH L phải trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh S số tiền nợ của 3 hợp đồng tín dụng là 5.570.106.015đ. Duy trì 3 tài sản thế chấp và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm, thửa số 1012, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.667m², thửa số 1013, tờ bản đồ số 05, diện tích 124,4m², thửa số 1019, tờ bản đồ số 05, diện tích 259m² tại thôn T – xã L để bảo đảm cho việc thi hành án.

Tách quan hệ tranh chấp đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² tại thôn 6 – xã L – huyện S không giải quyết trong vụ án này, dành quyền cho các đương sự khởi kiện trong vụ án khác.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự huyện S đã tiến hành xử lý 3 tài sản thế chấp của Công ty L để thu hồi nợ cho Ngân hàng nhưng chưa đủ số dư nợ của Công ty L.

Nay Ngân hàng N - Chi nhánh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và bà O phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0176560 đứng tên ông V, địa chỉ: Thôn 6 – xã L – huyện S – tỉnh H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ này 17/7/2012, cho khoản vay của Công ty TNHH và vận tải L tại ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn ông V trình bày:

Năm 2012 Công ty TNHH và vận tải L có ký với Ngân hàng N - Chi nhánh S 03 hợp đồng tín dụng với số tiền gốc là 3.771.697.170đ và có thế chấp 04 thửa đất như Ngân hàng N - Chi nhánh S khởi kiện là đúng, trong đó 3 thửa đất đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện S tiến hành xử lý để thu hồi nợ. Riêng thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0176560 đứng tên V, địa chỉ thửa đất: Thôn 6 - xã L – huyện S – tỉnh H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ này 17/7/2012, cho khoản vay của Công ty TNHH và vận tải L tại ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H, trong phạm vi bảo đảm của tài sản số nợ gốc là 317.100.000đ được Tòa án nhân dân huyện S tách ra để giải quyết sau.

Đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² vợ chồng ông thế chấp cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày là đúng.

Về nguồn gốc của thửa đất: Thửa đất 96m² có nguồn gốc của vợ chồng ông, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 đứng tên ông, năm 1993 vợ chồng ông có mua thêm 102m² của ông Đỗ Ngọc D (liền kề), hai bên mới chỉ làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ nên trên giấy tờ vẫn đứng tên hộ ông Đỗ Ngọc D.

Năm 2001 vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất bao gồ 96m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 102m² mua thêm cho vợ chồng em trai là Nguyễn Hữu Th và Đỗ Thị Ph với số tiền là 48.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và làm thủ tục có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 2012 do Công ty TNHH và vận tải L do ông làm giám đốc có nhu cầu vốn để phục vụ kinh doanh nên, ông đã mượn lại bìa đỏ của vợ chồng ông Th đem đi thế chấp ngân hàng để vay vốn, khi mượn chỉ nói miệng với nhau không có làm giấy tờ mượn. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu Th trình bày:

Năm 2001 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V và bà O với diện tích 208m², với giá 48.000.000đ, (trong đó có 96m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông V, phần diện tích đất còn lại chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay có xác nhận của chính quyền địa phương và có biên bản giao nhận tiền, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông V.

Sau khi chuyển nhượng nhiều lần ông yêu cầu vợ chồng ông V bàn giao lại bìa đỏ để ông làm thủ tục sang tên nhưng ông V đều trả lời để làm bìa đỏ 208m² đất chuyển nhượng cho ông luôn một thể, vì làm anh em ruột nên ông tin tưởng vợ chồng ông V.

Mãi năm 2012 khi Công an huyện S mời ông lên để làm việc ông mới biết thừa đất vợ chồng ông V, bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông đã được ông V, bà O đem 96 m² thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H để Công ty L vay vốn.

Kể từ sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay gia đình ông sinh sống và buôn bán trên thửa đất. Năm 2014 do nhu cầu sử dụng nên gia đình ông đã làm nhà 3 tầng kiên cố trên toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà O.

Nay ông không đồng ý để Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H xử lý tài sản này để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH và vận tải L vì thửa đất này vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp nên là đất của vợ chồng ông. Còn việc

ông V cho rằng đã mượn lại vợ chồng ông để thế chấp ngân hàng là không đúng vì ông V chưa đưa bìu đồ cho vợ chồng ông thì làm gì có chuyện mượn lại.

*Ý kiến của Luật sư Trịnh Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng N - Chi nhánh S.

Kính thưa HĐXX!

- Căn cứ các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn.

- Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Căn cứ vào kết quả hỏi đáp công khai tại phiên tòa hôm nay.

Tôi xin trình bày quan điểm bảo vệ cho yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cụ thể như sau:

Luật sư khẳng định việc thế chấp giữa Ngân hàng N huyện S và vợ chồng ông V và việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng ĐKSDĐ huyện S là hoàn toàn đúng quy định. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 có giá trị hiệu lực để 2 bên thực hiện.

Bởi: Căn cứ Điều 121, 122 Bộ luật dân sự 2005 quy định về giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự và Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

- Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

+ Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

Đối chiếu với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 giữa ông V và Ngân hàng N – huyện S có thể thấy đây là giao dịch dân sự đảm bảo tất cả các điều kiện có hiệu lực.

Giấy CNQSDĐ số D0176560 do UBND huyện S cấp ngày 20/01/1995 mang tên ông V thể hiện vợ chồng ông V đã được Nhà nước cấp đăng ký quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản này.

Căn cứ Điều 164 BLDS 2005 quy định về Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc ông V (người đã được các thành viên trong gia đình hợp thống nhất cho thực hiện việc thế chấp tài sản bảo đảm nghĩa vụ vay vốn của Công ty L tại Ngân hàng N huyện S) có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012; Mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp tuân theo quy định từ Điều 715 đến Đ721 BLDS 2005; và việc giao kết, thực hiện hợp đồng hoàn toàn tự nguyện giữa các bên.

Ngoài ra, căn cứ Điều 343 BLDS 2005 quy định về hình thức thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Và Điều 130 luật đất đai 2003 quy định Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất; Ngân hàng N, huyện S với ông V đã ký kết Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 đã được Công chứng viên VPCC huyện S chứng nhận cùng ngày. Ngoài ra, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện S đã chứng nhận việc thế chấp của gia đình ông V vào đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của ông V và đã đăng ký giao dịch bảo đảm và xác nhận vào Giấy chứng nhận QSDĐ số D0176560 theo đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 giữa ông V và Ngân hàng N huyện S là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định.

Căn cứ:

- Điều 342, 348, 349 BLDS 2005 về thế chấp tài sản, nghĩa vụ và quyền của bên thế chấp.

- Điều 350, 351 BLDS 2005 về quyền và nghĩa vụ của bên nhận thế chấp

- Điều 474 BLDS 2005 về nghĩa vụ trả nợ của bên vay;

Kính đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

- Buộc ông V và bà O phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: thôn T, xã L, huyện S, tỉnh H theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: D 0176560, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012, cho khoản vay của Công ty TNHH và vận tải L tại Ngân hàng N, chi nhánh S, tỉnh H.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:**

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về giải quyết vụ án:

Về hình thức, nội dung và mục đích giao kết hợp đồng giữa Ông V và Ngân hàng N đúng quy định tại Điều 417, 473, 474, 476 Bộ luật dân sự nên hợp pháp.

Tại thời điểm Ngân hàng cho Ông V vay vốn và thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 96m² thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã L, huyện S, tỉnh H thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đúng tên ông V (chủ thể vay vốn).

Việc thế chấp tài sản của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S. Được thực hiện theo quy định tại các Điều 342, 343, 348, 349, 350, 351 Bộ luật dân sự 2005. Nên công nhận hợp đồng thế chấp số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 là hợp pháp. Do đó tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay còn dư nợ lại của L.

Từ những nhận định trên áp dụng Điều 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp là diện tích 96m² thửa đất số 473, tờ bản đồ số 08. Bị đơn

phải chịu án phí theo quy định. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì năm 2001 ông Th có mua của ông V mảnh đất với diện tích 96m² thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8 mang tên ông V. Có chữ ký của ông V và bà O, xác nhận của thôn, cán bộ địa chính xã, chính quyền xã. Ông Th đã trả đủ tiền cho ông V. Do đó dành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về quyền khởi kiện: Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 5/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện S đã tách quan hệ tranh chấp đối với thửa đất số 473, tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã L, huyện S, tỉnh H với diện tích 96m² không giải quyết trong vụ án kinh doanh thương mại, dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác. Do vậy Ngân hàng N- Chi nhánh S, tỉnh H có quyền khởi kiện trong vụ án này.

- Về thẩm quyền: Căn cứ vào Điều 29, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện S.

- Bị đơn bà O, ông V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, ông Nguyễn Hữu Th đã được Triệu tập hợp lệ vắng mặt có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Năm 2012 Công ty TNHH và vận tải L có ký kết 3 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N- Chi nhánh S, tỉnh H. Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm 4 thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông V. 3 hợp đồng tín dụng và 3 thửa đất đã được giải quyết bằng bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 05/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh H. Riêng thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên ông V. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012, đã được tách ra giải quyết sau.

Sau khi bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 05/3/2015 có hiệu lực, Chi cục thi hành án dân sự huyện S đã xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng nhưng vẫn chưa đủ số dư nợ của Công ty TNHH và vận tải L.

Nay Ngân hàng N- chi nhánh S đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông V và bà O tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² bản đồ địa chính xã L.

[3] Xét yêu cầu của Ngân hàng N - Chi nhánh S thấy rằng:

Ngày 17/7/2012 tại Văn phòng công chứng huyện S Công ty TNHH và vận tải L (gọi tắt là Công ty L) và Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ.

Căn cứ vào Biên bản họp gia đình có xác nhận của chính quyền địa phương đề ngày 17/7/2012 của hộ ông V; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 17/7/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 đứng tên ông V và Hợp đồng thế chấp số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 giữa Ngân hàng N huyện S, tỉnh H và ông V, xét thấy:

Về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp giữa ông V, bà O đã thế chấp tài sản tại thửa số 473, tờ bản đồ số 8, diện tích 96m² bản đồ địa chính xã L, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0176560 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 20/01/1995 đứng tên ông V và tài sản gắn liền với đất, tại xóm 6, xã L, huyện S – tỉnh H với Ngân hàng – chi nhánh S, các bên đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 121, 122, 342, 343, 345, 348, 349, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; và Điều 130 Luật đất đai 2003 nên công nhận hợp đồng thế chấp số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 là hợp pháp. Do đó buộc ông V và bà O phải tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay còn dư nợ lại của Công ty L theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2015/KDTM-ST ngày 05/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh H.

Quan điểm của luật sư và Phát biểu của viện kiểm sát là căn cứ và cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận.

[4] Đối với tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà O và ông Th, bà Đỗ Thị Ph, dành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[5] Về lệ phí định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ lệ phí định giá tài sản là 3.000.000đ (ba triệu đồng).

Do Ngân hàng N- chi nhánh S, tỉnh H đã nộp tạm ứng nên ông V, bà O có trách nhiệm giao lại cho ngân hàng số tiền là 3.000.000đ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng N chi nhánh S, tỉnh H số tiền đã nộp tạm ứng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 29; Điều 35; khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 4 Điều 147, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 121, 122, 342, 343, 345, 348, 349, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 130 Luật đất đai 2003; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H.

Buộc ông V và O phải tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 201200569/HĐBĐ ngày 17/7/2012 giữa Công ty TNHH và vận tải L và Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà O và ông Nguyễn Hữu Th, bà Đỗ Thị Ph, dành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Về lệ phí định giá tài sản: Ông V, bà O có trách nhiệm giao lại cho Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H số tiền đã nộp tạm ứng là 3.000.000đ (Ba triệu đồng chẵn).

4. Về án phí: Buộc ông V, bà O phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng N - Chi nhánh S, tỉnh H số tiền 13.285.200đ theo biên lai số 5998 ngày 04/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh H.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày 21 tháng 11 năm 2019.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng có trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các Đương Sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện S;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện S;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

Vũ Đại Long