

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PT
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 257/2021/DS-ST

Ngày: 22/12/2021

*V/v tranh chấp Hợp đồng thế chấp
tài sản là quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PT, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thành Thuận

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Huỳnh Thị Thê Phương

2. Ông Võ Thái Quân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mai Thy - Thư ký viên Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT chính thức: Ông Lưu Tiến Dũng
– Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 445/2019/TLST-DS, ngày 13/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang tranh chấp về “*Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2021/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2021/QĐST-DS, ngày 25 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công Ty CP TĐLT. Địa chỉ: 23, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Duy T – Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của Công Ty CP TĐLT: ông Huỳnh Đăng S – Phụ trách pháp lý công nợ - Ban pháp lý làm đại diện (theo giấy uỷ quyền số 292/UQ-TĐLT ngày 17/7/2020), ủy quyền lại do anh Mai Hùng C. Địa chỉ số 72, phường ALĐ, Quận 2, TP Hồ Chí Minh làm đại diện. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965 và bà Đoàn Thị Kim T, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ cư trú: ấp Phú MT, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Công ty TNHH Nguyên DN. Địa chỉ: ấp Phú MT, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Văn V – Chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)

3.2 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1940. Địa chỉ cư trú: ấp Phú T, TTCV, huyện PT, tỉnh An Giang. (đề nghị vắng mặt)

3.3 Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: ấp Phú T, TTCV, huyện PT, tỉnh An Giang. (đề nghị vắng mặt)

3.4 Chị Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: ấp Phú T, TTCV, huyện PT, tỉnh An Giang. (đề nghị vắng mặt)

3.5 Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: ấp ML, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.6 Anh Nguyễn Phước D, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: ấp Phú MT, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.7 Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: ấp Phú H, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. (đề nghị vắng mặt)

3.8 Ông Lê Văn M, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: ấp Phú H, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. (đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa anh Mai Hùng C làm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công Ty CP TĐLT trình bày ý kiến: Trước đây Công ty CP BV TV AG nay đổi tên thành Công Ty CP TĐLT (viết tắt Công ty LT) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1600192619 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 27/9/2004, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 26, ngày 29/05/2020 do ông Nguyễn DT – Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Công ty TNHH Nguyên DN được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký đăng ký doanh nghiệp số 1601852321 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 27/12/2012 do ông Nguyễn Phước D, sinh năm 1988 – Chức vụ Giám đốc làm đại diện theo pháp luật; cấp đăng ký thay đổi lần thứ 01, ngày 08/10/2013 do ông Nguyễn Phước D, sinh năm 1988 – Chức vụ Giám đốc tiếp tục làm đại diện theo pháp luật và cấp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 24/12/2015, thay đổi từ ông Nguyễn Phước D thành ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965 – Chức vụ Giám đốc làm đại diện theo pháp luật.

Ngày 01/04/2013, Công ty TNHH Nguyên DN do ông Nguyễn Phước D làm đại diện theo pháp luật (Bên mua) cùng với Công Ty LT do ông Đặng Văn C làm đại diện theo ủy quyền (Bên bán) ký kết Hợp đồng mua bán thuốc bảo vệ thực vật số 11/HĐMB.AGPPS (Hợp đồng số 11). Theo đó thì bên bán có nghĩa vụ cung ứng thuốc bảo vệ thực vật theo đơn đặt hàng của bên mua và bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền hàng cho bên bán sau mỗi lần nhận hàng.

Để bảo lãnh cho bên mua theo Hợp đồng số 11, ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T đã ký kết với Công ty LT tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 01/HĐBL-BVTVAG ngày 11/6/2013 (Hợp đồng số 01) được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 1015 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC gồm các loại tài sản thế chấp như sau:

Tài sản thứ nhất: Giấy chứng nhận QSDĐ số 03372/QSDĐ/hC, ngày 03/12/2001 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 30, diện tích 493,1m², mục đích sử dụng: 443m² T; 50,1m² (HLGT) đất tại thị trấn CV, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tài sản thứ hai: Giấy chứng nhận QSDĐ số 02139/QSDĐ/hC, ngày 19/04/1999 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 7170, tờ bản đồ số 01, diện tích: 962m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tài sản thứ ba: Giấy chứng nhận QSDĐ số 01614/QSDĐ/hC, ngày 12/04/1996 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên thuộc thửa số 7888, 7889, tờ bản đồ số 01, diện tích: 1.300m², mục đích sử dụng: 100m² (Thổ cư); 1.200m² (Đất trồng lúa), đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tài sản thứ tư: Giấy chứng nhận QSDĐ số 03754/QSDĐ/hC, ngày 18/06/2003 do UBND huyện PT cấp cho hộ bà Đoàn Thị Kim T đứng tên thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số 03, diện tích: 164,6m², mục đích sử dụng: Thổ cư, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tài sản thứ năm: Giấy chứng nhận QSDĐ số H0632hC, ngày 22/01/2008 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T đứng tên, thuộc thửa số 4488, 8066, tờ bản đồ số 01, diện tích: 11.765m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tài sản thứ sáu: Giấy chứng nhận QSDĐ số 03736/QSDĐ/hC, ngày 07/04/2003 do UBND huyện Phú Tân cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Viên đứng tên, Thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 02, Diện tích: 228m², mục đích sử dụng: Thổ cư, đất tại xã Phú Thọ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Tài sản thứ bảy: Giấy chứng nhận QSDĐ số 02815/QSDĐ/hC, ngày 06/12/1999 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 03, Diện tích: 69m², Mục đích sử dụng: Thổ cư, đất tại PT, huyện PT, tỉnh An Giang, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện PT cấp ngày 27/8/2001 cho ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T chủ sở hữu.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 02/HĐBL-BVTVAG ngày 28/02/2014 (Hợp đồng số 02) được Văn phòng Công chứng Phú Tân chứng thực số 319/2014 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC. Tài sản thế chấp để bảo lãnh gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01600, ngày 27/05/2013 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T đứng tên, thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 3, Diện tích: 185,8m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang.

Theo Hợp đồng số 01 và 02 thì phía Công ty LT là bên nhận thế chấp; ông V, bà T là bên thế chấp (Bên bảo lãnh) và Công ty TNHH Nguyên DN là bên được bảo lãnh.

Phía Công ty LT đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong hợp đồng, ngược lại phía Công ty Nguyên DN tuy có thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng nhưng thực hiện không đầy đủ, mỗi lần chỉ thanh toán một phần và còn nợ lại khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Đến ngày 08 tháng 01 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang xét xử tuyên buộc Công ty TNHH Nguyên DN có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty LT tổng số tiền cả vốn lẫn lãi là 4.539.464.000 đồng (bốn tỉ năm trăm ba mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) và còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nghĩa vụ của Công ty TNHH Nguyên DN hiện không còn khả năng thanh toán nên Công ty LT yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận buộc:

Ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo (Hợp đồng số 01) được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 1015 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 02/HĐBL-BVTVAG ngày 28/02/2014 (Hợp đồng số 02) được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 319/2014 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC cho các khoản nợ của Công ty TNHH Nguyên DN; Công nhận và duy trì 02 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất này để đảm bảo thi hành án các khoản nợ của Công ty TNHH Nguyên DN chưa thanh toán cho Công ty LT theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T vắng mặt từ khi thụ lý cho đến phiên toà: không có lời khai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Công ty TNHH Nguyên DN. Địa chỉ: ấp Phú MT, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang do ông Nguyễn Văn V – Chức vụ: Giám đốc làm đại diện theo pháp luật vắng mặt từ khi thụ lý cho đến phiên toà: không có lời khai.

- Anh Nguyễn Phước D vắng mặt từ khi thụ lý cho đến phiên toà: không có lời khai.

- Ông Nguyễn Văn Đ; chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Ngọc X cùng thống nhất trình bày như sau: Ông Đ là cha ruột của chị N, chị X; là anh ruột của ông Nguyễn Văn V, ông Đ và 02 con đang sinh sống trên các căn nhà trên phần đất hiện tại đang thế chấp cho Công ty LT là đất của ông V đứng tên chủ sở hữu do trước đây gia đình không có chỗ ở nên ông V có cho gia đình xây nhà ở nhờ trên phần đất, sau thời gian vào năm 2000 có xây thêm 02 căn nhà phía sau cho 02 đứa con ruột ở cho đến nay. Quá trình sinh sống trên phần đất thì có nghe phía ông V, bà T có thể chấp phần đất cho Công ty LT do làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ cho công ty nên có biết các bên đang được Tòa án giải quyết. Đối với phần đất hiện gia đình đang ở nhờ sẽ trao đổi, thương lượng với ông V, bà T; riêng 03 căn nhà trên đất là của gia đình chúng tôi không phải tài sản của ông V, bà T nếu

Công ty LT có yêu cầu phát mãi tài sản thì chúng tôi có ý kiến phía ông V, bà T phải xuất tiền ra đối với giá trị phần đất này và để phần đất này cho gia đình chúng tôi ở do căn nhà ở từ trước cho đến nay. Ông Đ, chị N và chị X cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét gì tùy Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Cùng yêu cầu đề nghị vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; phiên hòa giải; phiên đối chất và phiên tòa sau này đến khi kết thúc vụ án.

- *Chị Nguyễn Thị Kim T có lời trình như sau:* chị là con ruột của ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T, vào năm 2000 chưa lập gia đình nên cùng sống chung hộ khẩu với cha, mẹ tại thời điểm đó cha Nguyễn Văn V là chủ hộ và hộ gia đình có 04 thành viên gồm: cha Nguyễn Văn V, mẹ Đoàn Thị Kim T và em tên Nguyễn Phước D. Đến năm 2007 chị tách hộ khẩu ra và chuyển hộ khẩu về bên chồng tại ấp ML, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh An Giang sinh sống cho đến nay. Chị có biết thời gian trước đây cha, mẹ ông V, bà T và đưa em út tên Nguyễn Phước D có ký kết hợp đồng mua bán thuốc bảo vệ thực vật với công ty LT và có thể chấp những tài sản của gia đình cho phía Công ty LT để đảm bảo cho hợp đồng mua bán khi không còn khả năng thanh toán nợ. Tòa án có thông báo đưa chị là người liên quan với lý do có giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ gia đình mà chị là thành viên trong hộ gia đình thì mới biết và không có yêu cầu Tòa án xem xét đối với tài sản của cha, mẹ đã thể chấp theo 02 hợp đồng nêu trên do hiện nay không còn liên quan gì.

- *Ông Phạm Hữu T có lời trình bày:* Vào khoảng năm 1999 ông Nguyễn Văn V có kêu ông bán phần đất (chuyển nhượng) với diện tích là 1.200 m², với giá là 4.500.000 đồng, đất thuộc ấp Phú H, xã PT; từ khi ký kết chuyển nhượng phần đất này thì ông với ông V chưa thực hiện làm thủ tục chuyển quyền cho nhau; được biết ông V nói có giấy CNQSDĐ, nhưng thực tế các bên mua bán chưa đo thực tế, ông cũng không biết giấy đất diện tích bao nhiêu và thực tế ông cũng không đo đạc lại cho đến nay cũng không biết bao nhiêu. Phần đất này hiện nay ông đang quản lý canh tác; phía bắc giáp với đất thổ cư Phạm Hữu T; phía tây giáp bà Bạch Thị H; phía đông giáp với Phạm Thành H và hướng nam giáp với Hồ Văn T (Hồ Thành T) ấp Phú MT. Hiện nay đã được Tòa án cho biết và giải thích về quyền lợi, nghĩa vụ trong việc giao dịch chuyển nhượng phần đất lúa không có thực hiện đúng theo quy định pháp luật; do ông V không có mặt tại đây nên không thể yêu cầu khởi kiện ông V về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông, tùy tòa án xem xét giải quyết, sau này có gặp đại diện phía Công ty LT để thương lượng, ông cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét gì.

- *Ông Lê Văn M có lời trình bày như sau:* ông không có quan hệ họ hàng gì với ông V, bà T, ông T chỉ quen biết với nhau, vào khoảng năm 2018 ông có thuê phần đất cái ao ngang khoảng 22m, dài khoảng 32m, với giá thuê là 12.500.000 đồng, thời gian thuê là 05 năm; ông đã đưa tiền trước đầy đủ cho ông T nhận, hiện nay ông vẫn còn quản lý cái ao hầm để nuôi cá bông bô me, còn phần đất tranh chấp giữa ông T và người khác thì ông không có ý kiến; đối với số tiền thuê đất giữa ông

với ông T thì sau này tính với nhau không có yêu cầu gì với ông T, trường hợp yêu cầu trả lại cái ao thì ông đồng ý trả lại nhưng phải có thông báo cho ông biết trước, hiện nay ông cho rằng cũng không có liên quan gì đối với phần đất đang tranh chấp, còn ông T với ông V hoặc Công ty LT thì ông không có ý kiến. Đồng thời đề nghị vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; phiên hòa giải; phiên đối chất và phiên tòa sau này đến khi kết thúc vụ án.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT: về việc Thẩm phán, HĐXX, Thư ký và các đương sự chấp hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự: Công Ty LT khởi kiện ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH Nguyên DN do phía ông V, bà T là người thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hợp đồng đã ký kết, đây là vụ án *“Tranh chấp dân sự về hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Phía bị đơn ông V và bà T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty TNHH Nguyên DN, chị Nguyễn Thị Kim T; anh Nguyễn Phước D đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng ông V, chị KimT, anh D vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị HĐXX căn cứ vào điểm b, d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn Đ; chị Nguyễn Thị N; chị Nguyễn Thị Ngọc X; Phạm Hữu T và ông Lê Văn M có yêu cầu và đơn đề nghị vắng tại phiên tòa nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

Về nội dung: ông V và bà T đã ký kết với Công ty LT tại Hợp đồng thế chấp số: 01 và Hợp đồng thế chấp số: 02 được Văn phòng Công chứng PT chứng thực đảm bảo cho Hợp đồng mua bán thuốc bảo vệ thực vật số 11/HĐMB.AGPPS (viết tắt hợp đồng số 11) ngày 01/04/2013 giữa Công ty CpBvTv AG nay đổi tên thành Công ty LT với Công ty TNHH Nguyên DN đảm bảo theo quy định.

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số 01614QSDĐ/hc ngày 12/04/1996 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên thuộc thửa số 7888, 7889, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.300m², mục đích sử dụng: 100m² (thổ cư); 1.200m² (Đất trồng lúa), đất tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang căn cứ vào Văn bản số 2173/2021/UBND-TNMT, ngày 07/9/2020 của UBND huyện PT xác định đã thu hồi toàn bộ diện tích và tại phiên tòa đại diện Công ty LT rút lại một phần yêu cầu đối với tài sản thế chấp này là tự nguyện nên đề nghị HĐXX chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu theo quy định tại Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự. Công nhận

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất 01/HĐBL-BVTVAG ngày 11/6/2013 đối với các tài sản còn lại và công nhận Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất 02/HĐBL-BVTVAG ngày 28/02/2014 để đảm bảo thi hành án các khoản nợ của Công ty TNHH Nguyên DN chưa thanh toán cho Công ty CpTĐLT theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc xem xét theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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, lệ phí các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

{1} Về hình thức, thủ tục tố tụng:

{1.1} Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Công Ty LT khởi kiện ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH Nguyên DN do phía ông V, bà T là người thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hợp đồng đã ký kết, đây là vụ án “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Các đương sự và phần đất đang thế chấp tọa lạc tại huyện PT, tỉnh An Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện PT theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

{1.2} Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông V, bà T vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông V, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Công ty TNHH Nguyên DN do ông Nguyễn Văn V đại diện theo pháp luật; chị Nguyễn Thị Kim T; anh Nguyễn Phước D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông V, chị Kim T, anh Phước D vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông V, chị Kim T và anh Phước D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn Đ; chị Nguyễn Thị N; chị Nguyễn Thị Ngọc X; Phạm Hữu T và ông Lê Văn M có yêu cầu và đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

{2} Về nội dung vụ án:

Nội dung tranh chấp giữa đôi bên phát sinh từ Hợp đồng mua bán thuốc bảo vệ thực vật số 11/HĐMB.AGPPS (viết tắt hợp đồng số 11) ngày 01/04/2013 giữa Công ty CPBVTV An Giang nay đổi tên thành Công ty LT với Công ty TNHH Nguyên DN, để bảo lãnh cho bên mua theo Hợp đồng số 11, ông V và bà T đã ký kết với Công ty LT tại Hợp đồng thế chấp số: 01 và Hợp đồng thế chấp số: 02 được Văn phòng Công chứng PT chứng thực; phía Công ty TNHH Nguyên DN chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán tài sản nên phía Công ty LT khởi kiện và được Tòa án giải quyết theo Bản án số: 01/2019/KDTM-ST, ngày 08/01/2019 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty LT, buộc Công ty TNHH Nguyên DN có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty LT tổng số tiền cả vốn lẫn lãi là 4.539.464.000 đồng đã có hiệu lực pháp luật nhưng cho đến nay cũng không thực hiện nghĩa vụ. Từ đó, Công ty LT yêu cầu Tòa án buộc bên đã thế chấp tài sản là ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo 02 Hợp đồng thế chấp nói trên. HĐXX xét thấy, Hợp đồng thế chấp số 01/HĐBL-BVTVAG, ngày 11/6/2013 và Hợp đồng thế chấp số 02/HĐBL-BVTVAG, ngày 28/02/2014 đối với 08 loại tài sản đều do ông V, bà T đứng tên và đã được ký kết hoàn toàn tự nguyện, được Văn phòng Công chứng PT chứng thực và đăng ký bảo đảm theo trình tự pháp luật quy định về bảo đảm nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên ký kết.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và theo lời khai của đương sự liên quan trong vụ án thể hiện phân tài sản thế chấp theo 02 Hợp đồng thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như sau:

- Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số 01614/QSDĐ/hC, ngày 12/04/1996 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên thuộc thửa số 7888, 7889, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.300m², mục đích sử dụng: 100m² (thổ cư); 1.200m² (Đất trồng lúa), đất tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang căn cứ vào Văn bản số 2173/2021/UBND-TNMT, ngày 07/9/2020 của UBND huyện PT xác định đã thu hồi toàn bộ diện tích này để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tuyến dân cư Đông Phú Thọ - Nam Phú Hiệp và bồi thường bằng tiền cho phía ông V nhận đầy đủ theo Quyết định số 2790/QĐ-CTUB, ngày 30/12/2003 của UBND tỉnh An Giang đã phê duyệt nên tài sản thế chấp đối với QSDĐ này không còn; tại phiên tòa hôm nay đại diện của Công ty LT tự nguyện rút lại phần yêu cầu đối với tài sản không còn tồn tại này nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ một phần đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng số 01 nêu trên theo quy định tại Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số 03754/QSDĐ/hC ngày 18/06/2003 do UBND huyện PT cấp cho hộ bà Đoàn Thị Kim T đứng tên thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số 03, diện tích: 164,6m², mục đích sử dụng: thổ cư, đất tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang và giấy chứng nhận QSDĐ số 03736/QSDĐ/hC ngày 07/04/2003 do UBND huyện PT cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 02, Diện tích 228m², mục đích sử dụng: thổ cư, đất tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. Căn cứ vào Công văn số 22/CV-CAX, ngày 12/8/2020 của Công an xã PT, huyện PT xác định tại thời điểm từ năm 2000 cho

đến năm 2007 thì hộ gia đình của ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T gồm có 04 thành viên: ông Nguyễn Văn V là chủ hộ; bà Đoàn Thị Kim T, chị Nguyễn Thị Kim T và anh Nguyễn Phước D là thành viên trong gia đình theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Đối chiếu với 02 hợp đồng thế chấp được các bên ký kết thì thành viên trong hộ gia đình gồm có ông V, bà T và anh Phước D cùng ký kết thế chấp tài sản này cho phía Cty LT, riêng chị T là thành viên trong hộ không có tham gia ký kết nhưng biết thời gian ông V, bà T là cha, mẹ ruột của chị cùng với đứa em út tên Nguyễn Phước D đã ký kết thế chấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông V, hộ bà T với phía Công ty LT để đảm bảo cho Hợp đồng mua bán thuốc bảo vệ thực vật số 11/HĐMB.AGPPS, ngày 01/04/2013 thì chị T đều biết rõ và không có ý kiến, đồng thời chị T cũng có lời khai không có yêu cầu Tòa án xem xét và cho rằng không còn liên quan. Do đó, HĐXX xác định đối với tài sản bảo lãnh là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên các thành viên trong hộ gia đình của ông V, bà T đều biết và chấp nhận để tài sản thế chấp cho Công ty LT nhằm bảo lãnh cho Hợp đồng mua bán thuốc bảo vệ thực vật số 11/HĐMB.AGPPS, ngày 01/04/2013 giữa Công ty LT với Công ty TNHH Nguyên DN nên không làm ảnh hưởng quyền lợi của thành viên trong hộ.

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số 03372/QSDĐ/hC ngày 03/12/2001 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 30, diện tích: 493,1m², mục đích sử dụng: 443m² T; 50,1m² (HLGT) đất tại thị trấn CV, huyện PT, tỉnh An Giang chỉ thế chấp phần đất, riêng trên đất có 03 căn nhà cấp IV của ông Nguyễn Văn Đ; chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Ngọc X trước đây ông bà không có chỗ ở nên có xin ông V cho xây nhà ở nhờ trên phần đất ở từ trước cho đến nay, quá trình sinh sống trên phần đất thì có biết phía ông V, bà T đã thế chấp phần đất cho Công ty LT, gia đình sẽ trao đổi với ông V, bà T xuất tiền ra đổi với giá trị phần đất để cho gia đình ở và không có yêu cầu Tòa án xem xét nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết trong cùng vụ án, trường hợp sau này có tranh chấp hoặc thi hành án thì được giải quyết thành vụ kiện khác hoặc được ưu tiên mua tài sản theo pháp luật thi hành án dân sự.

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số 02139/QSDĐ/hC, ngày 19/04/1999 do UBND huyện PT cấp Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 7170, tờ bản đồ số 01, diện tích: 962m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, tọa lạc tại xã PT, huyện P T, tỉnh An Giang, qua đo đạc thực tế theo bản đồ chính quy thành thửa số 12, tờ bản đồ số 35, diện tích còn lại 756m² (giảm 206m² so với giấy CNQSDĐ đã cấp), theo sơ đồ khu đất đề ngày 13/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân; hiện nay ông Phạm Hữu T là người đang quản lý phần đất này cho rằng vào khoảng năm 1999 ông V có kêu ông bán phần đất (chuyển nhượng) với diện tích là 1.200 m², với giá là 4.500.000 đồng, chưa thực hiện làm thủ tục chuyển quyền theo quy định; lúc mua bán nghe ông V nói có giấy CNQSDĐ, chưa đo thực tế, không biết giấy đất diện tích bao nhiêu; do ông V không có mặt tại đây nên không thể yêu cầu khởi kiện ông V về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tùy Tòa án xem xét giải quyết; đồng thời hiện tại đã cho ông Lê Văn M thuê phần đất, thời gian thuê là 05 năm; trường hợp yêu cầu ông M trả lại cái ao thì ông đồng ý trả lại nhưng phải báo

trước cho ông biết nên ông cũng không còn liên quan gì đối với phần tranh chấp đất này, còn số tiền thuê đất giữa ông M với ông T thì hai bên tự thương lượng không yêu cầu Tòa án xem xét. HĐXX xác định việc chuyển nhượng phần đất giữa ông T với ông V là tự phát không tuân thủ theo quy định đất đai và phía ông T cũng không yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng với ông V cùng trong vụ án, do ông V đã thế chấp tài sản này cho Công ty LT theo quy định nên cần đảm bảo tài sản thế chấp cho phía của Công Ty LT do các bên tự thỏa thuận ký kết, sau này ông T có yêu cầu thì được giải quyết thành vụ kiện khác hoặc được ưu tiên mua tài sản theo pháp luật thi hành án dân sự. Riêng ông M cũng đồng ý trả lại đất và tự thương lượng với ông T tiền thuê đất giữa hai bên không yêu cầu xem xét nên HĐXX không đề cập xem xét giải quyết trong cùng vụ án này.

Từ những nhận định trên HĐXX công nhận một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 01/HĐBL-BVTVAG ngày 11/6/2013 được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 1015 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC có hiệu lực đối với tài sản còn lại và công nhận Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 02/HĐBL-BVTVAG ngày 28/02/2014 được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 319/2014 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Nguyên DN đối với Công Ty LT theo quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 299, 317, 318, 319, 321, 322 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 1.102.200 đồng, tổng cộng là 4.102.200 đồng do Công Ty LT đã tạm ứng trước và tại phiên tòa hôm nay đại diện Công Ty LT tự nguyện chịu các chi phí này nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

{3} Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Công Ty LT không phải chịu án phí. Vì vậy, ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, 228, 244, 271; khoản 1, Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, 317, 318, 319, 321, 322 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử một phần rút yêu cầu khởi kiện của Công Ty CPTĐLT đối với ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T liên quan đến 01 tài sản thế chấp không còn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01614/QSĐĐ/hC, ngày 12/04/1996 do UBND huyện PT, tỉnh An Giang cấp ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc tờ bản đồ số 01, thửa số 7888, 7889; diện tích 1.300m², mục đích sử dụng 100m² đất thổ cư; 1.200m² đất trồng lúa, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số: 01/HĐBL-BVTVAG, ngày 11/6/2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công Ty CP TĐLT đối với ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số: 01/HĐBL-BVTVAG, ngày 11/6/2013 được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 1015 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC giữa Công Ty CP TĐLT với ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T có hiệu lực một phần đối với các tài sản thế chấp còn lại gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ số 03372/QSĐĐ/hc, ngày 03/12/2001 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 30, diện tích 493,1m², mục đích sử dụng: 443m² T; 50,1m² (HLGT) đất tại thị trấn CV, huyện PT, tỉnh An Giang; Giấy chứng nhận QSDĐ số 02139/QSĐĐ/hC, ngày 19/04/1999 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 7170, tờ bản đồ số 01, diện tích: 962m² (diện tích thực tế còn lại 756m², giảm 206m² so với giấy CNQSDĐ đã cấp theo sơ đồ khu đất đề ngày 13/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT), mục đích sử dụng: Đất trồng lúa tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang; Giấy chứng nhận QSDĐ số 03754/QSĐĐ/hC, ngày 18/06/2003 do UBND huyện PT cấp cho hộ bà Đoàn Thị Kim T đứng tên thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số 03, diện tích: 164,60m², mục đích sử dụng: Thổ cư, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang; Giấy chứng nhận QSDĐ số H0632hC, ngày 22/01/2008 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T đứng tên, thuộc thửa số 4488, 8066, tờ bản đồ số 01, diện tích 11.765m², mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang; Giấy chứng nhận QSDĐ số 03736/QSĐĐ/hC, ngày 07/04/2003 do UBND huyện PT cấp cho hộ ông Nguyễn Văn V đứng tên, Thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 02, Diện tích 228m², mục đích sử dụng: Thổ cư, đất tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang; Giấy chứng nhận QSDĐ số 02815/QSĐĐ/hC, ngày 06/12/1999 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V đứng tên, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 03, Diện tích: 69m², Mục đích sử dụng: Thổ cư, đất tại PT, huyện PT, tỉnh An Giang, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện PT cấp ngày 27/8/2001 cho ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T chủ sở hữu và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh số: 02/HĐBL-BVTVAG, ngày 28/02/2014 được Văn phòng Công chứng PT chứng thực số 319/2014 – Quyền số 01 TP/CC-SCC-TC giữa Công Ty LT đối với ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T có hiệu lực đối với tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01600, ngày 27/5/2013 do UBND huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T đứng tên,

thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 3, Diện tích 185,8m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang; các tài sản thế chấp này để đảm bảo thi hành án cho các khoản nợ của Công ty TNHH Nguyên DN chưa thanh toán cho Công Ty LT theo Bản án số 01/2019/KDTM-ST, ngày 8/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang đã có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Công Ty CPTĐLT tự nguyện chịu các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 4.102.200 đồng (đã thực hiện xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị Kim T cùng chịu án phí 300.000 đồng.
- Công Ty CPTĐLT không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006330, ngày 13-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh An Giang.

Về quyền kháng cáo: Công Ty CPTĐLT có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Nguyễn Văn V, bà Đoàn Thị Kim T, Công ty TNHH Nguyên DN; chị Nguyễn Thị Kim T, anh Nguyễn Phước D, ông Nguyễn Văn Đ; chị Nguyễn Thị N; chị Nguyễn Thị Ngọc X, ông Phạm Hữu T và ông Lê Văn M có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết bản sao bản án.

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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện PT;
- CCTHADS huyện PT;
- TAND tỉnh An Giang;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TA.

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

Đã ký

Trần Thành Thuận