

Câu 1:

1. Sai, bên bảo lãnh là bên có nghĩa vụ bảo lãnh, thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh
2. Đúng, theo **Điều 122 Luật Nhà ở 2014. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở**

1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

3. Sai, vì xóa đăng ký phải có đơn yêu cầu

Điều 13, Nghị định 163: Các trường hợp xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và các trường hợp chấm dứt hợp đồng bảo đảm là khác nhau.

Câu 2: (3 điểm) - Khái niệm đăng ký giao dịch bảo đảm

- Ý nghĩa:

+ Là căn cứ để phát sinh hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu rừng trồng là rừng sản xuất, tàu bay, tàu biển;

+ Là căn cứ để xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi một tài sản thế chấp bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ (quyền ưu tiên thanh toán);

+ Là căn cứ để giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba (quyền truy đòi);

+ Giúp lành mạnh hóa các giao dịch thông qua việc công khai tình trạng pháp lý của tài sản...

Câu 3: (4 điểm)

1. Nhận định của Tòa án sơ thẩm có đúng không? Tại sao?

Đúng, vì sửa đổi bổ sung hợp đồng cần phải tuân thủ hình thức ban đầu của hợp đồng theo K2 Đ 423 BLDS 2005

2. Đưa ra hướng giải quyết vụ việc trên?

- NH không có quyền xử lý tài sản thế chấp trên

- NH chỉ có thể yêu cầu công ty Việt Á trả nợ bằng các tài sản của công ty Việt Á

