TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 40/2018/QĐPT-DS
Ngày 29-8-2018

QUYẾT ĐỊNH
PHÚC THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ

V/v: Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Bà Mai Thị Minh Hồng

Thư ký phiên họp: Bà Đoàn Thị Kim Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên họp: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân (Sau đây viết tắt là TAND) tỉnh Nam Định mở phiên họp phúc thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số: 21/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 về yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản.

Do quyết định giải quyết việc dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2018 của TAND huyện Mỹ Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định mở phiên họp phúc thẩm số: 84/2018/QĐPH-PT ngày 17 tháng 8 năm 2018.

- *Người yêu cầu giải quyết việc dân sự:* Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn MTV C (Sau đây viết tắt là C);

Địa chỉ: Đường H, quận H, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Mai H- Chức vụ: Tổng giám đốc (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thu T- Chức vụ: Phó phòng tín dụng 1 và ông Bùi Quang T- Chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch tổng hợp (Theo văn bản uỷ quyền số 10/UQ-TCTT ngày 26-3-2018 (có mặt).

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

1- Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh N (Sau đây viết tắt là Thi hành án M);

Địa chỉ: Thị trấn M, huyện M, tỉnh N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức C - Chi cục trưởng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc T- Phó Chi cục trưởng và bà Phạm Thị Kim T - Chấp hành viên (Theo văn bản uỷ quyền ngày 03-7-2018) (có mặt).

2. Công ty cổ phần Công nghiệp Tàu thuỷ H(Sau đây viết tắt là H);

Địa chỉ: Quốc lộ 10, phường L, thành phố N, tỉnh N (Vắng mặt không có lý do).

3. Công ty cổ phần May S (Sau đây viết tắt là S);

Địa chỉ: Lô E6-E7, Khu C, huyện M, tỉnh N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lã Hồng D - Trưởng ban dự án (Theo văn bản uỷ quyền ngày 27-8-2018) (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* C là người yêu cầu giải quyết việc dân sự.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Tại đơn yêu cầu và quá trình tham gia tố tụng C trình bày: C cho H vay vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu Công Nghiệp M(sau đây viết tắt là KCN M) 600 triệu USD theo Hợp đồng tín dụng số D/05/05-TPQT ngày 18/11/2005, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 02-D/05/05-TPQT ngày 17/02/2006; Hợp đồng tín dụng số 27/NN ngày 26/6/2007, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 27/NN/02 ngày 14/9/2007. Để đảm bảo cho khoản vay, H đã thế chấp cho C quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của KCN M theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 34/TCTS ngày 17/02/2006 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 634, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2011. C đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N vào ngày 31/3/2011. Tính đến thời điểm hiện tại, tổng dư nợ gốc và lãi của H tại C là 22.580.777,92 USD (Tương đương khoảng 519 tỷ đồng), trong đó: Nợ gốc 9.613.905,60 USD (Tương đương khoảng 221 tỷ đồng); nợ lãi 12.966.872,32 USD (Tương đương khoảng 298 tỷ đồng). Hiện toàn bộ khoản vay của H tại C thuộc nhóm 5 (Nợ có khả năng mất vốn).

Ngày 06/4/2012, H ký hợp đồng cho S thuê đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 06-04/2012/HĐ-TLĐ với diện tích 38.308 m² tại thửa đất E6 - E7 thuộc khu E, KCN M. Thời hạn thuê lại đất từ ngày H bàn giao đất cho S đến ngày 25/12/2056. Tổng số tiền thuê đất là 27.682.590.640 đồng. Theo đó, H sẽ nhận được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cấp cho S. S có thể chuyển nhượng, chuyển giao hoặc góp khu đất cho một bên thứ ba, hoặc tạo lập thế chấp hay bất kỳ biện pháp bảo đảm nào khác đối với một phần hay toàn bộ khu đất. H sẽ có trách nhiệm hỗ trợ để S thực hiện giao dịch trên. Quan điểm của C cho rằng, với việc ký Hợp đồng như trên thì H sẽ phải thực hiện việc tách thửa và làm các thủ tục để S được cấp GCNQSDĐ. Điều này sẽ làm suy giảm giá trị tài sản bảo đảm cho khoản vay của H tại C. Do đó C với tư cách là bên nhận bảo đảm có

quyền nhận số tiền thu được từ việc giao dịch về đất giữa H và S để thay thế cho số lượng tài sản bảo đảm bị giảm theo. Do C chưa nhận được số tiền từ việc cho thuê lại đất nên việc tách thửa từ H sang cho S chưa được C chấp thuận, mặc dù đã nhiều lần S đề nghị.

Ngày 27/02/2017, C nhận được Công văn số 16/2016/CV-SH của S cho biết về việc Thi hành án M yêu cầu S chuyển 2.665.809.430 đồng tiền thuê đất nợ H vào tài khoản của Thi hành án M để thanh toán cho các Bản án dân sự của H theo phán quyết của TAND tỉnh Nam Định và TAND thành phố Nam Định mà Thi hành án M đang thụ lý để thi hành. Ngày 11/8/2017, Thi hành án M đã ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS thu số tiền 2.665.809.430 đồng từ tài khoản của S.

C đề nghị Toà án xác định số tiền cho thuê đất của H 2.665.809.430 đồng hiện bị Thi hành án M thu thuộc quyền sở hữu của C.

Tại văn bản số 109/CV-CCTHA ngày 13 tháng 4 năm 2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, Thi hành án M trình bày: Thi hành án M tổ chức thi hành án đối với người phải thi hành án là H theo Bản án số 14/DS-PT ngày 24/3/2016 của TAND tỉnh Nam Định; Quyết định số 25/2012/QĐ-KDTM-ST ngày 07/9/2012 và Quyết định số 01/2015/QĐ-KDTM-ST ngày 15/01/2015 của TAND thành phố N với tổng số tiền phải thi hành là 2.365.678.828 đồng. Do H không tự nguyện thi hành án nên Thi hành án M đã tiến hành xác minh tài sản của H để thi hành án. Kết quả xác minh thể hiện H cho S thuê 38.308 m² đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 06-04/2012/HĐ-TLĐ ngày 06 tháng 4 năm 2012 và S chưa thanh toán tiền thuê đất cho H. Như vậy, khoản tiền thuê đất S nợ H là khoản tiền người thứ ba đang giữ của người phải thi hành án nên Thi hành án M đã tiến hành cưỡng chế thu khoản tiền này để đảm bảo thi hành án. Thi hành án M xác định khoản tiền thuê đất S nợ H là lợi tức từ việc H khai thác tài sản, khoản lợi tức này trong các hợp đồng thế chấp tài sản giữa H và C không thoả thuận là tài sản thế chấp, cũng không phải là tài sản của C nên ngày 11/8/2017 Thi hành án M đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 02/QĐ-CCTHA để thu số tiền 2.665.809.304 đồng từ khoản tiền thuê đất S đang nợ H theo Điều 81 Luật thi hành án 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Sau khi thụ lý Toà án cấp sơ thẩm đã tống đạt thông báo việc thụ lý đơn yêu cầu và quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ đồng thời thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật cho H. Nhưng, H không đến Toà, không có quan điểm gì đối với yêu cầu của C.

Tại văn bản ghi ý kiến số 06/CV-SH ngày 23/4/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, S trình bày: Sau khi nhận được văn bản Thi hành án M yêu cầu cung cấp thông tin về khoản nợ tiền thuê lại đất của S với H, S đã có văn bản phúc đáp nêu rõ việc S đầu tư vào KCN M đã được Ban quản lý KCN và các Sở chức năng của tỉnh thông báo toàn bộ KCN M đã được H thế chấp vay vốn đầu tư xây dựng hạ tầng KCN tại C. Tuy nhiên, khi S nhận thuê Lô E6+E7 để đầu tư thì toàn bộ cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh theo hợp đồng thuê lại đất đã cam kết, do đó S đã phải tự đầu tư xây dựng hạ tầng để sản xuất, toàn bộ chi phí đó H chưa hoàn trả cho S. Quan điểm S không muốn việc Thi hành án M cưỡng chế, muốn nguồn tiền đó

khi thanh toán sẽ là điều kiện để C giải chấp lô đất, trên cơ sở đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N mới cấp GCNQSDĐ cho S.

Từ nội dung trên Quyết định giải quyết việc dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2018 của TAND huyện Mỹ Lộc đã quyết định:

Căn cứ các Điều 369, 370; khoản 1 Điều 149 và Điều 150 Bộ luật Tố tụng Dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS) năm 2015; khoản 1 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, không chấp nhận đơn yêu cầu của C về việc xác định số tiền thuê đất S nợ H 2.665.809.430 đồng hiện đã bị Thi hành án M thu thuộc quyền sở hữu của C.

Ngày 13-7-2018 C có đơn kháng cáo với nội dung: Việc Toà án cấp sơ thẩm cho rằng số tiền H cho S thuê đất là lợi tức thu được từ việc H khai thác tài sản là chưa xem xét đến ý chí các bên trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản giữa H và C, chưa xem xét việc quyền và lợi ích của C bị ảnh hưởng nếu chấp thuận giải chấp đối với phần đất H cho S thuê lại. Nguồn thu từ hợp đồng cho thuê lại đất giữa H và S là nguồn thu hợp pháp từ tài sản thế chấp của H tại C. Tại văn bản số 48 ngày 23-3-2011 H thừa nhận: "Theo quy định H phải chuyển toàn bộ nguồn thu từ dự án M và bàn giao các GCNQSDĐ cho C". Tại công văn số 76 ngày 5-4-2012 H thoả thuận sẽ chuyển tiền thu được từ việc cho S thuê đất để trả nợ cho C. Như vậy, theo các nội dung của Hợp đồng thế chấp và theo ý chí của các bên khi thực hiện hợp đồng thì việc chuyển nhượng tài sản trên đất, cho thuê lại đất phải được sự đồng ý của C, tiền thu được phải chuyển về C để C làm căn cứ thực hiện giải chấp tương ứng. Nên số tiền 2.665.809.430 đ phát sinh từ hợp đồng cho thuê đất giữa H và S phải thuộc về C. Ngoài ra, do việc thực hiện hợp đồng cho thuê đất sẽ làm suy giảm tài sản bảo đảm cho khoản vay của H tại C nên căn cứ theo nội dung thoả thuận của Hợp đồng thế chấp và Điều 20 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì C có quyền nhận số tiền thu được từ việc giao dịch về đất giữa H và S để thay thế cho số lượng tài sản bảo đảm bị giảm theo. H thế chấp quyền sử dụng đất cho C mà quyền cho thuê lại đất là một trong các quyền sử dụng đất của H theo quy định của Luật Đất đai. Nên đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại, chấp thuận yêu cầu của C.

Tại phiên họp C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc H cho S thuê đất, thoả thuận với S cho tách thửa làm giảm giá trị tài sản thế chấp, chưa được C đồng ý bằng văn bản nên chưa hợp pháp. Hợp đồng cũng chưa được thực hiện xong, S chưa thanh toán tiền thuê đất Thi hành án M lại khấu trừ từ tài khoản của S là không đúng. Hợp đồng thế chấp ghi rõ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên phải bao gồm cả đất vượt lập và tường rào. Hợp đồng không thể liệt kê hết, nên đề nghị căn cứ ý chí của các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng. H cũng đã có quan điểm sử dụng tiền cho thuê đất để trả cho C. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của C

Thi hành án M giữ nguyên những nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm

S trình bày: Sở dĩ S chưa chuyển trả tiền thuê đất cho H vì theo Hợp đồng thuê đất thoả thuận có cơ sở hạ tầng, nhưng sau khi nhận đất H chưa xây dựng cơ sở hạ tầng. S không sử dụng được bất cứ tài sản gì của H, mà phải tự làm đường,

tự xây dựng cơ sở hạ tầng để sử dụng, sau đó hai bên chưa thống nhất được việc đối trừ nên S chưa thanh toán tiền thuê đất, chứ không phải S cố tình không chịu thanh toán. Nay Toà án áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của C, S không có ý kiến gì, S chỉ đề nghị khoản tiền đã bị Thi hành án M thu tính trừ vào khoản tiền thuê đất S phải trả cho H, đề nghị C và H giải chấp để thực hiện việc tách thửa theo đúng thoả thuận theo Hợp đồng thuê lại đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng những quy định của BLTTDS năm 2015. Riêng H không chấp hành giấy triệu tập, Toà án vẫn tiến hành phiên họp giải quyết việc dân sự vắng mặt H là đúng. Về nội dung: Hợp đồng thế chấp số 34 và Hợp đồng thế chấp ngày 23-3-2011 giữa H và C thể hiện lợi tức thu được từ việc khai thác tài sản không phải là tài sản thế chấp. Hợp đồng cho thuê đất giữa H với S thì C không tham gia với bất cứ tư cách gì. Do đó nguồn tiền cho thuê đất là của H và không thuộc tài sản thế chấp. Nên kháng cáo của C không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng giải quyết việc dân sự căn cứ điểm a khoản 3 Điều 375 của BLTTDS năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của C, giữ nguyên Quyết định giải quyết việc dân sự của Toà án cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên họp, Hội đồng giải quyết việc dân sự nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại cấp sơ thẩm, H đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng H không đến Toà làm việc, không thể hiện quan điểm. Toà án cấp phúc thẩm cũng đã gửi giấy triệu tập hợp lệ nhưng H vắng mặt không có lý do. Nên Toà án tiến hành phiên họp phúc thẩm giải quyết kháng cáo của C vắng mặt H theo quy định tại khoản 3 Điều 367 BLTTDS năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của C thấy rằng: Tại khoản 2 Điều 175 BLDS năm 2005 quy định: "Lợi tức là các khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản". Trong khi đó, việc H cho S thuê lại đất chính là hoạt động khai thác tài sản, tiền thuê đất S trả cho H là khoản lợi thu được từ hoạt động khai thác tài sản nên cấp sơ thẩm xác định khoản tiền H được nhận khi cho S thuê đất là "Lợi tức" là có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận quan điểm kháng cáo của C cho rằng tiền cho thuê đất không phải là "Lợi tức".

[3] Đối với quan điểm kháng cáo của C cho rằng khoản tiền thu được từ việc cho thuê lại đất là tài sản thế chấp cũng không có căn cứ chấp nhận bởi vì: Tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 34/TCTS ngày 17/02/2006 giữa H và C quy định tài sản hình thành trong quá trình sử dụng vốn vay của C là tài sản thế chấp. Trong khi đó tiền H cho S thuê đất không hình thành từ việc sử dụng vốn vay mà hình thành từ hoạt động khai thác tài sản.

[4] Tại khoản 1.4 Điều 1 Hợp đồng thế chấp giữa H và C có nội dung "Bên thế chấp có quyền quản lý, khai thác và sử dụng tài sản trong quá trình thế chấp" và tại khoản 1 Điều 349 BLDS năm 2005 cũng quy định "Bên thế chấp có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thoả thuận". Như vậy, theo nội dung của Hợp đồng thế chấp và quy định của điều luật, khoản tiền hình thành từ hoạt động khai thác tài sản thuộc sở hữu của H và không thuộc tài sản thế chấp.

[5] Căn cứ Điều 235 BLDS năm 2005 về việc xác lập quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức quy định: "Chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó". Trong khi đó hợp đồng thế chấp giữa H và C không có điều khoản nào thoả thuận việc hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản thế chấp là một phần của tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp cũng không thoả thuận lợi tức thu được phải là tài sản bảo đảm cho bất cứ nghĩa vụ nào. Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp liên quan đến việc xác định tài sản thế chấp đã liệt kê: "Tài sản thế chấp là đất và tài sản gắn liền với đất", không đề cập đến lợi tức.

[6] Tại khoản 7.2.6 Điều 7 Hợp đồng thế chấp có nội dung: "Trường hợp tài sản thế chấp là nhà, công trình xây dựng để bán, để cho thuê do bên thế chấp giữ thì bên thế chấp có thể bán, cho thuê nếu được bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản. Tiền thu được trong trường hợp này phải dùng để trả nợ cho bên nhận thế chấp". Việc liệt kê tài sản là nhà, công trình xây dựng để bán, để cho thuê, không liệt kê "Công vượt lập đất". Mặt khác, Hợp đồng thế chấp thoả thuận, H thế chấp cho C toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm các hạng mục công trình được xây dựng trên đất như: Hệ thống cấp điện, nước; hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, nhà điều hành, tường rào, nhà bảo vệ, cũng không liệt kê "Công vượt lập đất". Hợp đồng thuê lại đất ngày 06/4/2012 giữa H và S có thoả thuận đất thuê có cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, thực tế S đã chứng minh việc nhận đất thuê nhưng không được sử dụng bất cứ dịch vụ hạ tầng sinh hoạt nào từ khu công nghiệp, vì H chưa hoàn thiện theo cam kết. Để hoạt động sản xuất, S đã phải tự đầu tư làm đường, xây dựng hạ tầng. Nguồn thu từ hợp đồng cho S thuê đất của H không có khoản tiền của việc cho thuê hay chuyển nhượng tài sản trên đất. Do đó quan điểm của C cho rằng khoản tiền cho thuê đất là tài sản thế chấp hoặc phải dùng để trả nợ cho bên nhận thế chấp đều không có căn cứ chấp nhận.

[7] Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 06-04/2012/HĐ-TLĐ ngày 06/4/2012 giữa bên cho thuê đất là H và bên thuê đất là S, không thể hiện có C tham gia. Điều 4 Hợp đồng quy định về giá thuê quyền sử dụng đất và phương thức thanh toán có nội dung: "Việc giao và nhận tiền thuê đất bằng chuyển khoản VNĐ vào tài khoản của H mở tại Ngân hàng công thương V - Chi nhánh N". Như vậy C không có quyền cũng như nghĩa vụ gì trong hoạt động thuê và cho thuê quyền sử dụng đất giữa H và S.

[8] Tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp thoả thuận khi chưa xảy ra các trường hợp xử lý tài sản theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thì bên thế chấp là H được quyền quản lý, khai thác và sử dụng tài sản đã đem thế chấp. Khi H cho S

thuê đất các trường hợp tại Điều 6 Hợp đồng chưa xảy ra và nếu có xảy ra đi nữa thì H cũng chỉ dừng việc khai thác tài sản chứ không thoả thuận C được quyền khai thác tài sản. Vì vậy, tiền cho thuê đất không thể thuộc quyền sở hữu của C.

[9] Đối với quan điểm C cho rằng việc thực hiện hợp đồng cho thuê đất sẽ làm suy giảm tài sản bảo đảm cho khoản vay của H tại C nên căn cứ theo nội dung thoả thuận của Hợp đồng thế chấp và Điều 20 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì C có quyền nhận số tiền thu được từ việc giao dịch về đất giữa H và S để thay thế cho số lượng tài sản bảo đảm bị giảm theo không có căn cứ chấp nhận vì Hợp đồng thế chấp (Nêu trên) và Điều 20 Nghị Định 163 quy định về Quyền của bên nhận thế chấp trong trường hợp bên thế chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, không có quy định đối với trường hợp cho thuê.

[10] Quyền cho thuê lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng, khai thác tài sản thế chấp là một trong các quyền của người sử dụng đất thuê theo quy định của Luật Đất đai. Việc thế chấp quyền sử dụng đất không đồng nghĩa thế chấp cả quyền cho thuê lại đất. Chính vì vậy H mới phải có Hợp đồng uỷ quyền cho C thu hồi các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng thuê lại đất. Tuy nhiên, việc uỷ quyền được ký kết sau khi các Bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật và cơ quan Thi hành án đã thụ lý. Việc H thoả thuận chuyển tiền thu được từ việc cho S thuê đất để trả nợ cho C được chấp nhận, nhưng phải sau khi H thực hiện xong các nghĩa vụ tại các Bản án đã có hiệu lực pháp luật mà H có nghĩa vụ phải thi hành.

[11] Như vậy, việc H khai thác tài sản của mình bằng cách cho thuê lại đất để thu lợi tức là đúng pháp luật, không vi phạm nội dung Hợp đồng thế chấp và khoản tiền thu được từ hoạt động này thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là H. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự của C xác định số tiền thuê đất S nợ H 2.665.809.430 đồng (Hai tỷ, sáu trăm sáu lăm triệu, tám trăm linh chín nghìn, bốn trăm ba mươi đồng) hiện đã bị Thi hành án M thu thuộc quyền sở hữu của C là đúng, có căn cứ chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tại phiên họp về việc không chấp nhận kháng cáo của C, giữ nguyên Quyết định giải quyết việc dân sự của cấp sơ thẩm.

[12] Về lệ phí: C phải chịu lệ phí sơ thẩm và lệ phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 149 BLTTDS và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 375 BLTTDS năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của C,

Giữ nguyên Quyết định giải quyết việc dân sự của Toà án cấp sơ thẩm

Căn cứ khoản 2 Điều 175, Điều 235, khoản 1 Điều 349 BLDS năm 2005; khoản 3 Điều 367, Điều 374 BLTTDS năm 2015; Điều 20 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm,

1. Không chấp nhận đơn yêu cầu của Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn MTV C về việc xác định số tiền thuê đất S nợ H 2.665.809.430 đồng (hai tỷ, sáu trăm sáu lăm triệu, tám trăm linh chín nghìn, bốn trăm ba mươi đồng) hiện đã bị Chi cục Thi hành án huyện M thu thuộc quyền sở hữu của Công ty tài chính TNHH MTV C;

2. Về lệ phí: Căn cứ khoản 1 Điều 149 BLTTDS năm 2015; các khoản 1, 2 Điều 37 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội,

Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn MTV C phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) lệ phí sơ thẩm và 300.000đ lệ phí phúc thẩm giải quyết việc dân sự, được đối trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng lệ phí sơ thẩm Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn MTV C đã nộp theo Biên lai số 0000861 ngày 27/3/2018 và số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng lệ phí phúc thẩm Công ty tài chính trách nhiệm hữu hạn MTV C đã nộp theo Biên lai số 0000912 ngày 31/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ra Quyết định.

Nơi nhận:
- Người yêu cầu;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Nguyễn Thị Bạch Tuyết