

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 02/2022/KDTM-PT

Ngày: 22-7-2022

V/v Tranh chấp tài sản thế chấp

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Quang

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Thiện

Bà Nguyễn Thị Thương Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh Giang - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp tài sản thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 08/TB-TA ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C T Việt Nam; Địa chỉ: số 108, Trần Hưng Đ, Thành phố Hà Nội. Do ông Hoàng Thanh P - Phó giám đốc Ngân hàng TMCP C T Việt Nam, chi nhánh Hà Tĩnh làm đại diện theo ủy quyền. Theo văn bản ủy quyền số 135 ngày 12/01/2022. Địa chỉ: Số 82, đường Phan Đình P, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D; Địa chỉ: Xóm Ba G, xã V, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Q - Giám đốc (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; Trú tại: Thôn Sơn P, xã M, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

- Bà Phạm Thị Khắc H, sinh năm 1987; Trú tại: Khu công nghiệp xã V, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền T. Địa chỉ: Số 72, đường Nguyễn D, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang K - Giám đốc (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Khắc H, sinh năm 1987; Trú tại: Khu công nghiệp xã Việt T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày trình bày:

Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D (gọi tắt là Công ty Quốc D) ký kết hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP C T Việt Nam- Chi nhánh Hà Tĩnh (gọi tắt là V Hà Tĩnh) theo Hợp đồng cho vay vốn có hạn mức: 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng).

Các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp gồm: Công trình và các tài sản gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019 mang tên Công ty Quốc D và các tài sản khác gắn liền với đất theo thực tế (theo Hợp đồng thế chấp BĐS số 1904.0100/2019/HĐBĐ/NHCT430 ký ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1904.0137/2019/HĐBĐ/NHCT430 ký ngày 31/07/2019 giữa bên nhận thế chấp là Viettinbank Hà Tĩnh và bên thế chấp là Công ty Quốc D). Do Công ty Quốc D không thanh toán được các khoản nợ lãi đến hạn nên ngày 30/11/2020, Ngân hàng TMCP C T Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T buộc Công ty Quốc D phải thanh toán toàn bộ khoản nợ đã vay, trong trường hợp không thể thanh toán được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Sau khi thụ lý vụ án, qua hòa giải các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau trong việc giải quyết vụ án nên ngày 27/01/2021, Tòa án nhân dân huyện T đã ra Quyết định số 01/2021/QĐST-KDTM công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với các nội dung:

- Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D phải trả toàn bộ khoản nợ vay tại Ngân hàng V Hà Tĩnh, bao gồm gốc, lãi và lãi phạt tạm tính đến ngày 30/11/2020: 14.646.088.773 đồng; trong đó nợ gốc: 13.391.921.015 đồng; tiền lãi trong hạn tạm tính: 698.701.383 đồng; lãi quá hạn tạm tính: 15.466.375 đồng; đồng thời Công ty Quốc D phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh trên số tiền dư nợ theo lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 01/12/2020 đến khi Ngân hàng thu hồi xong khoản dư nợ.

- Về phương án trả nợ và xử lý tài sản thế chấp: Công ty Quốc D tự nguyện bàn giao các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 1904.0100/2019/HĐBĐ/NHCT430 đã ký ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp ô tô số 1904.0137/2019/HĐBĐ/NHCT430 đã ký ngày 31/07/2019 ngay sau khi Quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Riêng đối với nhà xưởng số 02, số 03 (đã tháo dỡ) và ngôi nhà hai tầng (nhà lắp ghép mà tại thời điểm Tòa án lập biên bản hòa giải thành gia đình anh Q đang ở) nằm trong Hợp đồng thế chấp Bất động sản

số 1904.0100/2019/HĐBD/NHCT430 đã ký ngày 26/11/2019, vì đang có tranh chấp nên hai bên thống nhất sẽ tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác.

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2021/QĐST-KDTM, ngày 27/01/2021 có hiệu lực thi hành, Chi cục Thi hành án đã tổ chức bán đấu giá thành công tài sản thế chấp và Công ty TNHH Kim Khí Bắc Miền T là đơn vị trúng đấu giá các tài sản thế chấp. Tổng số tiền Cơ quan Thi hành án chuyển cho Ngân hàng sau khi trừ các chi phí là 14.040.348.262 đồng.

Theo ý kiến của V Hà Tĩnh tính đến ngày 11.10.2021, Công ty Quốc D còn nợ tại ngân hàng: 1.948.532.657 đồng (*Một tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, năm trăm ba mươi hai nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*); trong đó nợ gốc: 0 đồng; tiền lãi trong hạn: 1.835.008.606 đồng; lãi phạt quá hạn: 113.524.051 đồng.

Đối với ba tài sản là nhà xưởng số 02, số 03, nhà hai tầng (nhà lắp ghép) mà tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2021/QĐST-KDTM, ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện T chưa giải quyết. Do tại thời điểm đó Công ty Quốc D cho rằng 03 tài sản trên là của người thứ ba và là chỗ ở duy nhất của gia đình nên đề nghị Ngân hàng cho phép tiếp tục sử dụng, đồng thời cam kết sẽ tự nguyện bàn giao các tài sản trên cho Ngân hàng khi có kết quả giải quyết tranh chấp. Trên cơ sở yêu cầu của các bên nên Tòa án đã tách các tài sản là nhà hai tầng lắp ghép và nhà xưởng số 2, số 3 bằng một vụ án khác khi có yêu cầu. Tuy nhiên, đến nay giữa Ngân hàng và Công ty Quốc D không thống nhất được với nhau do Công ty Quốc D không hợp tác và cho rằng các tài sản nhà xưởng số 02, số 03 và nhà hai tầng (lắp ghép) không đưa vào thế chấp nên không đồng ý bàn giao để Ngân hàng xử lý thu hồi khoản nợ còn thiếu, gây cản trở cho quá trình thi hành án.

Vì vậy, Ngân hàng C T Việt Nam khởi kiện Công ty Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết xác định các tài sản thế chấp: Nhà xưởng số 02, số 03 và ngôi nhà hai tầng (nhà lắp ghép) nằm trên thửa đất 11.797,5 m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 18 (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019) là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 1904.0100/2019/HĐBD/NHCT430 ký ngày 26/11/2019 giữa Ngân hàng V Hà Tĩnh và Công ty Quốc D. Buộc Công ty Quốc D phải bàn giao tài sản thế chấp là nhà xưởng số 02, số 03 và ngôi nhà hai tầng lắp ghép cho Ngân hàng để xử lý thu hồi khoản nợ còn thiếu theo quy định pháp luật. Yêu cầu Công ty Quốc D chấm dứt các hành vi cản trở việc bàn giao tài sản thế chấp cho đơn vị trúng đấu giá.

Ngày 10/01/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến bằng văn bản thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, trong đó đối với nhà xưởng số 02, số 03 do không còn trên thực tế (đã bị tháo dỡ trước khi Tòa án ban hành Quyết định số 01/2021/QĐST-KDTM, ngày 27/01/2021) nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết. Đồng thời bổ sung yêu cầu Công ty Quốc D phải tháo dỡ di dời 07 cột thép tròn và một số tài sản là các xà gồ thép ở trên nền nhà xưởng số 02,03 để Ngân hàng bàn giao tài sản, mặt bằng cho đơn vị trúng đấu giá.

- Ông Nguyễn Hữu Q - Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quốc D trình bày:

Tại bản tự khai ngày 15/12/2021, ông Nguyễn Hữu Q cho rằng các tài sản gồm nhà xưởng số 02, 03 và nhà 2 tầng lắp ghép không thuộc sở hữu của Công ty Quốc D mà là tài sản của ông Nguyễn Chính T, đề nghị Tòa án đưa ông T vào tham gia tố tụng và tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số 1904.0100/2019/HĐBĐ/NHCT430 ký ngày 26/11/2019 giữa V Hà Tĩnh và Công ty Quốc D vô hiệu một phần.

Tuy nhiên sau khi Tòa án yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ, thông tin địa chỉ liên quan đến ông Nguyễn Chính T; đồng thời tiến hành các thủ tục yêu cầu phản tố theo quy định của BLTTDS nhưng bị đơn không chấp hành. Đến ngày 12/01/2022 ông Nguyễn Hữu Q có văn bản đề nghị rút các nội dung tại bản tự khai ngày 15/12/2021. Đồng thời, ông Nguyễn Hữu Q không nhất trí đối với các yêu cầu của Ngân hàng với lý do giữa Viettinbank Hà Tĩnh và Công ty Quốc D đã ký kết Biên bản bàn giao và thỏa thuận xử lý tài sản ngày 07/12/2020 có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại biên bản bàn giao không thể hiện có tài sản là ngôi nhà 2 tầng lắp ghép. Vì vậy, Ngân hàng không có quyền khởi kiện Công ty Quốc D yêu cầu bàn giao ngôi nhà 2 tầng lắp ghép. Còn đối với 7 cột tròn và một số tài sản để trên nền nhà xưởng số 3 được dựng lên sau khi đã tiến hành bán đấu giá là các tài sản không được thể hiện trong hợp đồng thế chấp đã được ký kết và quyền sử dụng đất vẫn đang đứng tên của công ty Quốc D nên Ngân hàng không có quyền yêu cầu tháo dỡ di dời các tài sản này.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Kim Khí Bắc Miền T do ông Đậu Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 06/8/2021 Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền Trung tham gia và trúng đấu giá các tài sản theo “Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 13/HĐ – MBTS ngày 06/8/2021 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Công ty đấu giá Hợp Danh Hồng T và Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền T với số tiền là 14.149.300.000đồng. Ngày 24/8/2021 Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền T đã thanh toán số tiền mua bán đấu giá đúng hạn theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Đến ngày 28/9/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch H đã tiến hành bàn giao toàn bộ tài sản đấu giá, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 18 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019).

Đối với các tài sản là nhà xưởng số 2, số 3 và nhà 02 tầng (lắp ghép) hiện nay đang tranh chấp giữa V Hà Tĩnh và Công ty Quốc D không liên quan đến Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền T. Vì vậy, Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền T đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án, xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử vụ án. Đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân huyện T nhanh chóng giải quyết vụ việc tranh chấp giữa V Hà Tĩnh và Công ty Quốc D. Vì kể từ ngày trúng đấu giá tài sản, do trên đất đang còn một số tài sản của Công ty Quốc D chưa được giải quyết nên Công ty TNHH Kim khí Bắc Miền T chưa được cơ quan nhà nước cho thuê đất dẫn đến việc Công ty chưa đủ cơ sở pháp lý để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, gây thiệt hại kinh tế rất nhiều cho công ty.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Khắc H:* Cho rằng ngôi nhà hai tầng lắp ghép hiện nay gia đình bà và một số công nhân đang sinh sống nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2021 thể hiện: Nhà xưởng số 02,03 không còn trên thực tế, trên nền nhà xưởng số 03 có 07 cột thép tròn phi 32 (đang cố định) theo lời khai của bị đơn thì các cột này do bị đơn mới dựng lên vào tháng 10/2021 và 1 số xà gồ thép của nhà xưởng số 03 đang để vương vãi trên nền nhà xưởng số 03. Còn ngôi nhà 02 tầng là nhà lắp ghép có khung bằng thép được xây gạch da trát xung quanh hiện gia đình ông Q đang sử dụng để sinh hoạt.

Tại Biên bản xác minh ngày 24/01/2022, ông Lê Hoài S - Phó chi cục THADS T cho biết: Sau khi Quyết định số 01/2021/QĐST – KDTM ngày 27/01/2021 của TAND huyện T có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Công ty TNHH Kim khí Bắc miền t là đơn vị trúng đấu giá tài sản với số tiền là 14.149.300.000đ. Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Hà đã bàn giao các tài sản gắn liền với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 18 và giấy CNQSDĐ số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019. Tại thời điểm thực hiện việc cưỡng chế giao nhận tài sản bán đấu giá cho công ty TNHH Kim Khí Bắc Miền T thì trên thửa đất số 150, tờ bản đồ số 18, theo giấy CNQSDĐ số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019 không có nhà xưởng số 02, 03 mà chỉ còn ngôi nhà hai tầng lắp ghép. Do ngôi nhà này tại thời điểm đó hai bên đang có tranh chấp, chưa giải quyết trong Quyết định công nhận thỏa thuận số 01/2021/QĐST – KDTM ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện T nên Chi cục Thi hành án dân sự chưa xử lý.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 31-03-2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng Điều 5, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 116, 119, 292, 295, 299, 301, 317, 318, 320, 322, 323, 385, 386, 398, 401 Bộ luật dân sự; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C T Việt Nam đối với Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D.

Buộc Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D phải bàn giao tài sản thế chấp là ngôi nhà hai tầng (nhà lắp ghép) tại thôn T, xã V, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 18 (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019) cho Ngân hàng TMCP C T Việt Nam để xử lý thu hồi nợ còn thiếu.

Buộc Công ty TNHH xây lắp thương mại Quốc D phải tháo dỡ 07 cột tròn (đang cố định) và di dời các tài sản trên nền nhà xưởng số 2, 3 (cũ) tại

thửa đất số 150, tờ bản đồ 18. (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019)

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/4/2022, ông Nguyễn Hữu Q - Người đại diện theo pháp luật của Công ty Quốc D có đơn kháng cáo với các nội dung:

+ Buộc ngân hàng tính toán chi tiết các khoản vay, khoản nợ với Công ty Quốc D.

+ Nếu Công ty Quốc D không thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đưa nhà lắp ghép hai tầng để xử lý thu hồi nợ.

+ Các cột sắt và tài sản khác của Công ty tọa trên đất của công ty, công ty đã chi phí đầu tư vào nhưng chưa được tính toán chi phí đầu tư còn lại đưa vào giá trị các tài sản bán đấu giá nên tài sản đó thuộc về công ty Quốc D. Ngân hàng không có quyền chiếm đoạt chi phí đầu tư vào đất và tài sản khác gắn liền với đất giao cho công ty Kim khí Bắc miền t và không có quyền yêu cầu xử lý tài sản.

+ Muốn đưa nhà lắp ghép 02 tầng và buộc công ty tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì Ngân hàng phải tính toán các khoản nợ hợp lý mà công ty không thể thanh toán được cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Ngân hàng TMCP C T Việt Nam vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của bị đơn đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 31- 3-2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ kiện là Tranh chấp tài sản thế chấp và bị đơn có trụ sở tại xóm B, xã V, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2]. Về nội dung kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1]. Năm 2019, Công ty Quốc D ký kết hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP C T Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh theo 02 Hợp đồng cho vay dự án số 1904.0126/2019-HĐCVDAĐT/NHCT430 ngày 25/11/2019 và số 1904.0089/2019-HĐCVHM/NHCT430 ngày 31/7/2019 với tổng số tiền 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng). Các khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản thế chấp gồm: Công trình và các tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019 mang tên Công ty Quốc D và các tài sản khác gắn liền với đất theo thực tế (theo Hợp đồng thế chấp BĐS số 1904.0100/2019/HĐBĐ/NHCT430 ký ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1904.0137/2019/HĐBĐ/NHCT430 ký ngày 31/07/2019 giữa bên nhận thế chấp là V Hà Tĩnh và bên thế chấp là Công ty Quốc D). Do Công ty Quốc D không thanh toán được các khoản nợ lãi nên Ngân hàng TMCP C T Việt Nam khởi kiện yêu cầu Công ty Quốc D phải thanh toán toàn bộ khoản nợ đã vay, trong trường hợp không thể thanh toán được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 27/01/2021 Toà án nhân dân huyện T đã ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận số 01/2021/QĐST-KDTM với nội dung Công ty Quốc D phải trả toàn bộ khoản nợ vay tại ngân hàng, bao gồm tiền nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 30/11/2020: 14.646.088.773 đồng; trong đó nợ gốc: 13.391.921.015 đồng; tiền lãi trong hạn tạm tính: 698.701.383 đồng; lãi quá hạn tạm tính: 15.466.375 đồng; đồng thời Công ty Quốc D tiếp tục phải trả lãi phát sinh trên số tiền dư nợ theo lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 01/12/2020 đến khi Ngân hàng thu hồi xong khoản dư nợ. Về phương án trả nợ và xử lý tài sản thế chấp: Công ty Quốc D tự nguyện bàn giao các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 1904.0100/2019/HĐBĐ/NHCT430 đã ký ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp Ô tô số 1904.0137/2019/HĐBĐ/NHCT430 đã ký ngày 31/07/2019 ngay sau khi Quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Riêng đối với nhà xưởng số 02, số 03 (đã tháo dỡ) và ngôi nhà hai tầng (nhà lắp ghép mà tại thời điểm Tòa án lập biên bản hòa giải thành, gia đình ông Q đang ở) nằm trong Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 1904.0100/2019/HĐBĐ/NHCT430 đã ký ngày 26/11/2019, vì đang có tranh chấp nên hai bên thống nhất tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên có hiệu lực, Chi cục Thi hành án huyện T đã tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp và Công ty Kim Khí Bắc Miền T là đơn vị trúng đấu giá các tài sản thế chấp. Tổng số tiền mà cơ quan Thi hành án chuyển cho Ngân hàng sau khi trừ các chi phí là 14.040.348.262 đồng. Theo tính toán của ngân hàng TMCP C T thì đến ngày 11/01/2022, Công ty Quốc D còn nợ tại ngân hàng TMCP C T 1.931.899.337 đồng, nợ gốc: 0 đồng; tiền lãi trong hạn 1.818.375.286 đồng, lãi phạt quá hạn 113.524.051 đồng. Về chi tiết các khoản dư nợ vay của công ty

Quốc D đã được Ngân hàng tính toán và cung cấp Bản xác nhận thông tin khoản vay chi tiết ngày 11/01/2022 (BL 89) cho Tòa án.

[2.2]. Đối với các tài sản là nhà xưởng số 02, 03 và nhà hai tầng (nhà lắp ghép) nằm trên thửa đất số 150, tờ bản đồ 18 do các bên không thống nhất được với nhau về việc giải quyết các tài sản này nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải bàn giao số tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi khoản nợ còn thiếu. Tuy nhiên vì thực tế nhà xưởng số 02, 03 đã bị tháo dỡ chỉ còn lại 07 cột thép tròn phi 32 và xà gỗ thép trên nền nhà xưởng số 03. Vì vậy, ngày 10/01/2022, Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện đối với nhà xưởng số 02, 03 và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với nhà lắp ghép 02 tầng. Đồng thời yêu cầu Công ty Quốc D phải tháo dỡ tất cả các tài sản không nằm trong danh mục tài sản bán đấu giá đang còn tồn tại trên diện tích đất đã được cơ quan thi hành án bán đấu giá. Do đó cấp sơ thẩm miễn xét đối với phần nội dung khởi kiện mà nguyên đơn đã rút là có căn cứ theo quy định tại Điều 5 và khoản 2 Điều 71 BLTTDS.

[2.3]. Đối với tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp là ngôi nhà 2 tầng (nhà lắp ghép) thấy rằng: Tại điểm a, khoản 2.01, điều 2 Hợp đồng thế chấp số 1904.0100/2019/ HDBĐ/NHCT430 đã ký ngày 26/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP C T và Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D thể hiện: *“Các tài sản gắn liền với đất theo thực tế: Nhà trực bảo vệ, nhà vệ sinh, nhà để xe, hàng rào, cổng...nhà 2 tầng và các tài sản khác gắn liền với đất”* và Điểm b, khoản 2.04 *“Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm”*.

Ngoài ra, tại Điều 4 của Hợp đồng có thể hiện Quyền, trách nhiệm của bên thế chấp: *“Bên thế chấp cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ thực hiện các trách nhiệm của mình liên quan tới tài sản thế chấp như sau: Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng/ sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, không bị ràng buộc về quyền sở hữu với bất cứ bên thứ ba nào khác.....”*

Như vậy, đối chiếu với nội dung hợp đồng thì công ty Quốc D đã khẳng định các tài sản hiện có và các tài sản hình thành trong tương lai trên thửa đất 11.797,5 m2, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 cấp ngày 26/11/2019 đều là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của công ty Quốc D và đã đưa vào tài sản thế chấp khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng C T Việt Nam chi nhánh Hà Tĩnh. Do đó, Ngân hàng C T Việt Nam chi nhánh Hà Tĩnh có quyền yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi khoản nợ mà công ty Quốc D còn thiếu là có căn cứ.

[2.4]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ 07 cột thép tròn (cố định) và di dời các tài sản do bị đơn mới dựng lên sau thời điểm bán đấu giá tài sản: Tại điểm b, khoản 2.04 điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: *“Mọi tài sản gắn liền với đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm”*. Do 07 cột thép tròn trên nền nhà xưởng số 2, 3

được dựng lên sau thời điểm bán đấu giá tài sản là do bị đơn tự ý thực hiện khi không được sự đồng ý của Ngân hàng. Do đó, cấp sơ thẩm buộc Công ty Quốc D phải tháo dỡ 07 cột tròn và di dời các tài sản để trên nền nhà xưởng số 2, 3 (cũ) để bàn giao mặt bằng cho Ngân hàng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C T Việt Nam là có căn cứ. Do đó không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Q người đại diện của Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D.

[3]. Về án phí Kinh doanh thương mại: Do kháng cáo của Bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Q - người đại diện của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 31-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hà Tĩnh.

Áp dụng Điều 5, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 116, 119, 292, 295, 299, 301, 317, 318, 320, 322, 323, 385, 386, 398, 401 Bộ luật dân sự; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C T Việt Nam đối với Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D.

Buộc Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D phải bàn giao tài sản thế chấp là ngôi nhà hai tầng (nhà lắp ghép) tại thôn T, xã V, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 18 (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019) cho Ngân hàng TMCP C T Việt Nam để xử lý thu hồi nợ còn thiếu.

Buộc Công ty TNHH xây lắp thương mại Quốc D phải tháo dỡ 07 cột tròn (đang cố định) và di dời các tài sản trên nền nhà xưởng số 2, 3 (cũ) tại thửa đất số 150, tờ bản đồ 18 (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 954100 do UBND tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 26/11/2019).

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. *Về án phí:* Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) án phí KDTM sơ thẩm và 2.000.000 đồng (hai

triệu đồng) án phí KDTM phúc thẩm. Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Quốc D đã nộp 2.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 0009817 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án huyện T. Nay còn phải nộp số tiền còn lại 3.000.000 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP C T Việt Nam số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009766 ngày 15/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hà Tĩnh.

2.2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty TNHH xây lắp thương mại Quốc D phải trả cho Ngân hàng TMCP C T Việt Nam số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 1.400.000đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- TA, VKS, THA cấp sơ thẩm;
- Lưu HSVA, Toà DS.

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

Hồ Đức Quang