

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 16/2018/KDTM-PT

Ngày: 21- 6 – 2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu.

Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Mai Văn Sinh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21/6/2018, tại Hội trường B - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2017/TLPT-KDTM ngày 25/12/2017 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2017/KDTM-ST, ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2017/QĐ-PT, ngày 27/3/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Địa chỉ trụ sở: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến Đ - Nhân viên xử lý nợ. (Văn bản ủy quyền số 1917/UQ-NHKL ngày 21/12/2016 – Có mặt)

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T.

Địa chỉ: xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị P - Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty.

Địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Vũ H, sinh năm: 1961.

2. Bà Phan Thị Bích Q, sinh năm: 1973.

Cùng địa chỉ: phường 8, thành phố X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: phường O, thành phố X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

- Người đại diện hợp pháp của ông H, bà O: Ông Phan Huy I, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: phường 15, quận M, thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2015 – Có mặt).

3. Ông Trương Thành S, sinh năm: 1977.

4. Bà Lê Thị G, sinh năm: 1990.

Cùng địa chỉ: xã Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Thanh E, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: xã J, huyện F, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (Vắng mặt)

6. Bà Trần Thị O, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: xã J, huyện F, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (Vắng mặt)

7. Ông Hồ Phương D, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: xã Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (Vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: thị trấn L, huyện B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

9. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2.

Địa chỉ: thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của công ty: Ông Lê Quang C1 - Giám đốc công ty. (Vắng mặt)

10. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V2.

Địa chỉ: phường Z, quận W, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2013 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền và tại phiên tòa, ông Phạm Tiến Đ trình bày:

Ngày 18/5/2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K) và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T (sau đây gọi tắt

là Công ty Dung T) do bà Bùi Thị P là người đại diện theo pháp luật của Công ty đã ký hợp đồng tín dụng số 3302433/HĐTD. Theo hợp đồng, Công ty T vay của Ngân hàng K số tiền 16.700.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 13 tháng, lãi suất 1,75%/tháng được điều chỉnh 6 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng thêm biên độ 0,8%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; hình thức thanh toán trả lãi hàng tháng, vốn vay trả theo quý.

Để đảm bảo khoản nợ vay trên bà Phan Thị Bích Q và ông Trần Vũ H đã thế chấp để đảm bảo cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012 gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 2052m² thửa đất số 126, tờ bản đồ 54, thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513039 ngày 31/5/2011 cho bà Phan Thị Bích Q.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313, tờ bản đồ 33, xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824089 ngày 08/3/2011 cho bà Phan Thị Bích Q.

Hợp đồng thế chấp số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012 được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc thế chấp được tuân theo trình tự quy định của pháp luật. Tại thời điểm đăng ký thế chấp tài sản trên, phần diện tích đất thế chấp là đất trống, chưa được khai thác hay xây dựng công trình gì.

Sau khi vay, Công ty T có thanh toán một tháng lãi là 301.991.667 đồng, kể từ đó không thanh toán lãi cũng như vốn gốc. Hiện bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền sau:

- Nợ vay gốc: 16.700.000.000 đồng.
- Lãi suất trong hạn (12 tháng): 3.644.450.278 đồng.
- Lãi quá hạn tính từ ngày hết hạn hợp đồng 24/6/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm (27/10/2017): 22.168.206.250 đồng.

Tổng cộng: 42.512.656.528 đồng.

Ngày 20/12/2013, Ngân hàng K và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V2 (sau đây gọi tắt là Công ty V2) đã ký hợp đồng mua bán nợ số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK. Theo Hợp đồng thì khoản nợ được mua bán là Hợp đồng tín dụng số 3302433/HĐTD ngày 18/05/2012; Giá mua, bán khoản nợ là 11.796.000.000 đồng; phương thức thanh toán bằng trái phiếu đặc biệt, thời hạn 5 năm.

Cùng ngày 20/12/2013 giữa hai bên có ký kết hợp đồng ủy quyền số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK ngày 20/12/2013. Ngày 12/02/2014 đã ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK/UQ-01 và ngày 24/6/2015 ký tiếp Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK ngày 20/12/2013 số 3575/2015/UQ2-VAMC2-KIENLONGBANK. Theo các hợp đồng ủy quyền này Công ty V2 đã ủy quyền cho Ngân hàng K được tiếp tục khởi kiện Công ty T thu hồi nợ.

Vì vậy đề nghị Công ty T thanh toán cho Ngân hàng K số tiền còn nợ 42.512.656.528 đồng. Sau khi thu hồi được tiền nợ này Ngân hàng và Công ty V2 tự giải quyết với nhau.

Trường hợp Công ty T không thanh toán được số tiền nợ hoặc thanh toán không đầy đủ đề nghị dùng tài sản đảm bảo tiền vay theo hợp đồng thế chấp số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012 là quyền sử dụng đất diện tích 2052m², thửa đất số 126, tờ bản đồ 54, thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513039 ngày 31/5/2011 cho bà Phan Thị Bích Q và quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313, tờ bản đồ 33, xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824089 ngày 08/3/2011 cho bà Phan Thị Bích Q để thi hành án nhằm thanh toán hết số tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng.

Khi ký hợp đồng thế chấp hiện trạng các phần đất mà ông H và bà Q thế chấp cho Ngân hàng đều là đất trống. Tuy nhiên khi đến xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2017 thì các quyền sử dụng đất trên ông H, bà Q đều cho người khác thuê và đang sử dụng. Đất ở thị trấn Y, Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 (sau đây gọi tắt là Công ty M2) đang sử dụng; đất ở xã J thì vợ chồng anh Trương Thành S và chị Lê Thị G thuê xây dựng kiốt cho chị E, chị O, anh D thuê lại để buôn bán.

Việc ông H bà Q cho thuê quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi ông bà đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng tài sản trên đất là của người thứ ba không phải của bà Q và ông H nên Ngân hàng không yêu cầu đưa tài sản trên đất vào để đảm bảo cho số nợ vay tiếp tục cho thuê hay định giá trả lại giá trị tài sản Ngân hàng và các chủ sở hữu tài sản trên sẽ tự thỏa thuận với nhau khi xử lý tài sản thế chấp ở giai đoạn thi hành án.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2016 và biên bản hòa giải ngày 02/8/2016, biên bản về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 19/8/2016 bà Bùi Thị P là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty T trình bày:

Bà là người đại diện theo pháp luật của Công ty T thừa nhận Công ty có vay và còn nợ của Ngân hàng K số tiền vay gốc và lãi trong hạn, quá hạn theo

hợp đồng tín dụng số 3302433/HĐTD ngày 18/5/2012 như nguyên đơn trình bày.

Sau khi vay, Công ty T đã trả được một tháng lãi là 301.991.667 đồng, tiền gốc đến nay vẫn chưa thanh toán. Từ năm 2013, Công ty làm ăn thua lỗ nên đã ngưng hoạt động từ năm 2013 đến nay, hiện chưa giải thể hay làm thủ tục phá sản. Công ty T đồng ý trả cho Ngân hàng K số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng như nguyên đơn yêu cầu.

Để bảo đảm cho số tiền vay trên ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q đã tự nguyện ký hợp đồng thế chấp số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012 gồm:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 2052m² thửa đất số 126, tờ bản đồ 54, thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513039 ngày 31/5/2011 cho bà Phan Thị Bích Q.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313, tờ bản đồ 33, xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824089 ngày 08/3/2011 cho bà Phan Thị Bích Q.

Nếu Công ty không thanh toán được số tiền nợ trên, đề nghị phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Việc làm ăn giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông H, bà Q tự giải quyết với nhau.

- Theo bản tự khai ngày 15/7/2016 và các lời khai, biên bản hòa giải ngày 02/8/2016, biên bản về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 19/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn K2 trình bày:

Công ty T là Công ty của vợ chồng ông, bà Phượng đại diện theo pháp luật nhưng do ông điều hành, ông thừa nhận Công ty còn nợ Ngân hàng K như Ngân hàng đã trình bày, Công ty đồng ý thanh toán số tiền nợ Ngân hàng yêu cầu.

Trường hợp Công ty không thanh toán được số nợ đề nghị dùng tài sản mà vợ chồng ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q đã thế chấp để thu hồi nợ.

Việc làm ăn giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà Q sẽ tự giải quyết với nhau.

- Theo bản tự khai ngày 11/12/2015 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Bích Q; bản tự khai ngày 7/8/2017, lời khai ngày 23/8/2017 và các lời khai tại phiên tòa, ông Phan Huy I là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông H, bà Q trình bày:

Vợ chồng bà Q ông H cần vốn làm ăn nên có nhu cầu thế chấp đất vay vốn Ngân hàng. Theo sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn O2 (anh trai của ông K2 chồng bà P), ngày 19/5/2012, vợ chồng ông H và bà Q đã đồng ý thế chấp tài sản cho Công ty T đứng tên vay nợ bằng Hợp đồng thế chấp số 85719/HĐTC

tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu để thế chấp hai thửa đất: thửa 126, tờ bản đồ số 54 thị trấn Y và thửa 313, tờ bản đồ số 33, xã J huyện U cho Ngân hàng K để Công ty T vay số tiền 16.700.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận giữa ông H bà Q và ông O2, nếu vay được số tiền 16.700.000.000 đồng thì ông O2 phải giao lại cho bà Q 12.300.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền phí vay. Tổng cộng số tiền ông H bà Q chịu trách nhiệm trả nợ là 12.700.000.000 đồng, số tiền còn lại Công ty T vay và chịu trách nhiệm trả nợ.

Tuy nhiên sau khi vay được nợ thì ông O2 chỉ giao cho bà Q số tiền 6.000.000.000 đồng, theo yêu cầu của ông O2 ngày 25/7/2012 bà Q có nộp vào tài khoản của Ngân hàng K số tiền 250.000.000 đồng để trả tiền lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới giải ngân và giao tiếp số tiền còn lại nhưng sau đó ông O2 cũng không giao đủ tiền cho ông H bà Q.

Do có thỏa thuận vay số tiền trên nên bà Q có viết giấy cam kết với ông O2 sẽ trả số tiền 12.700.000.000 đồng trong vòng 18 tháng, nếu sau 18 tháng không trả được thì sẽ giao tài sản là 2 quyền sử dụng đất nêu trên cho ông O2 và Công ty T để Ngân hàng phát mãi và thu hồi nợ (giấy cam kết hiệu lực 18 tháng kể từ ngày 19/5/2012 có chữ ký xác nhận của ông O2).

Ông O2 không thực hiện giao đủ tiền như cam kết nên bà Q ông H chỉ đồng ý đưa hai quyền sử dụng đất đã thế chấp trên đảm bảo cho số tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh tương ứng với số tiền 6.000.000.000 đồng đã nhận không đồng ý đảm bảo cho số tiền vay 16.700.000.000 đồng.

Hiện ông O2 ở đâu làm gì bà Q không biết, ngoài địa chỉ của ông O2 bà Q đã cung cấp tại đơn kiến nghị ngày 20/9/2016 bà Q không cung cấp được địa chỉ nào khác.

Bà Q, ông H không có chuyển nhượng phần đất thế chấp cho vợ chồng ông K2 và bà P. Lời khai của bà Q ngày 17/11/2014 là do sự sắp đặt của ông O2 nên lời khai này không đúng sự thật. Do vậy vợ chồng bà Q không yêu cầu Tòa giải quyết tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng đất trong vụ án này.

Trước khi thế chấp Ngân hàng, ngày 01/6/2011 vợ chồng bà Q đã cho anh Trương Quang Q2 thuê thửa đất số 126 tại thị trấn Y huyện U; thời hạn thuê là 3,5 năm, có làm hợp đồng nhưng không có công chứng chứng thực. Trong thời gian thuê đất anh Q2 có đầu tư một nhà xưởng để chứa xe cơ giới, khoảng cuối năm 2014 anh Q2 đã chấm dứt hợp đồng giao trả mặt bằng cho bà Q.

Ngày 14/8/2015, vợ chồng bà Q tiếp tục cho Công ty M2 thuê, hai bên có làm hợp đồng không có công chứng chức thực, toàn bộ tài sản hiện có trên đất hiện nay theo biên bản xem xét thẩm định ngày 17/4/2017 đều do Công ty M2 đầu tư xây dựng từ khi thuê đất cho đến nay.

Đối với thửa đất số 313 tại xã J, huyện U, ngày 01/7/2011 vợ chồng bà Q ông H cho anh Trương Thành S thuê có làm hợp đồng thuê nhưng không có công chứng, chứng thực. Thời hạn thuê là 3,5 năm, khi hết thời hạn thuê hai bên đã ký lại hợp đồng vào ngày 01/02/2015 thời hạn cho thuê đến ngày 31/7/2018. Sau khi thuê đất, vợ chồng anh S xây dựng 05 kiôt cho người khác thuê lại, tài sản hiện có trên đất là do vợ chồng anh S tự đầu tư xây dựng từ năm 2011.

Nếu đưa phần đất thế chấp vào đảm bảo thi hành án đối với số nợ vay, hợp đồng thuê đất bị chấm dứt, bà Q và ông H sẽ tự thỏa thuận giải quyết với những người đã thuê đất trên không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành S trình bày:

Vào ngày 01/7/2011, ông có thuê của vợ chồng bà Q diện tích đất 2.695m² thuộc thửa số 313, tờ bản đồ 3 xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, thời hạn thuê là 3 năm 6 tháng, một tháng trả 10.000.000 đồng. Sau khi thuê, ông xây dựng thành 04 gian nhà cấp 4 để cho người khác thuê lại để buôn bán, mỗi gian nhà anh xây dựng khoảng 50.000.000 đồng khi cho thuê lại thì người thuê còn bỏ tiền sửa chữa thêm theo kết quả chứng thư thẩm định giá tài sản của công ty cổ phần định giá Đồng Nai thì giá trị tài sản trên đất là 106.411.250đ là không đúng với giá trị mà ông đã đầu tư.

Ngày 01/02/2015, ông và vợ chồng bà Q đã ký lại hợp đồng thuê đất mới thời gian thuê là 3 năm 5 tháng và bà Q cam kết chịu trách nhiệm về tài sản nên anh không yêu cầu định giá lại cũng như yêu cầu Tòa giải quyết về hợp đồng thuê đất giữa ông và vợ chồng bà Q trong vụ án này.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2016, ngày 12/7/2016, bản tự khai ngày 14/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G trình bày:

Bà là vợ của ông Trương Thành S, bà thống nhất lời khai của ông S. Bà đề nghị căn cứ lời khai của ông S để giải quyết, yêu cầu vắng mặt khi hòa giải và khi xét xử.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2015, ngày 14/3/201, ngày 11/4/2017, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh E, bà Trần Thị O, ông Hồ Phương D trình bày:

Ông, bà có thuê của ông Trương Thành S một gian nhà do ông S xây dựng sẵn để sử dụng trong việc buôn bán. Việc thuê nhà không làm văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng, tiền thuê được thanh toán cho ông S hàng tháng. Trong trường hợp các căn nhà trên bị thu hồi để phát mãi tài sản thu hồi nợ cho Ngân hàng thì ông, bà tự nguyện giao trả lại để thi hành án. Ông, bà sẽ tự thỏa thuận giải quyết với người cho thuê không yêu cầu Tòa giải quyết trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

- Theo bản tự khai ngày 12/4/2017, ngày 23/8/2017, anh Lê Quang C1 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 trình bày:

Công ty M2 có ký hợp đồng thuê đất của bà Phan Thị Bích Q diện tích đất 2052m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 54 thị trấn Y huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hai bên có làm hợp đồng vào ngày 14/8/2015 không có công chứng chứng thực, thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê mỗi tháng là 15.000.000đ. Sau khi thuê, Công ty đã đầu tư xây dựng nhà xưởng, văn phòng, bếp ăn, nhà kho, công xếp tự động...

Giữa Công ty và vợ chồng bà Q không có tranh chấp về hợp đồng thuê đất, nếu đất bị thu hồi phát mãi để đảm bảo việc thanh toán nợ giữa Công ty và vợ chồng bà Q sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa giải quyết trong vụ án này. Đề nghị được vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

- Theo văn bản số 711/VAMC-BAN2 ngày 22/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên V2 trình bày:

Công ty V2 và Ngân hàng K đã ký Hợp đồng mua, bán nợ số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK ngày 20/12/2013 để mua bán toàn bộ khoản nợ của Công ty T. Sau khi mua nợ, Công ty V2 ủy quyền cho Ngân hàng K thực hiện việc khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án theo Hợp đồng ủy quyền số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK ngày 20/12/2013 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ủy quyền số 03/2013/VAMC-KIENLONGBANK/UQ-01 ngày 12/02/2014. Theo đó, Ngân hàng K là đại diện V2 trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án và thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ các Điều 30, 35, 147, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 159, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; căn cứ các Điều 4, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; căn cứ Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K toàn bộ số tiền gốc lãi là: 42.512.657.000 đồng (bốn mươi hai tỷ, năm trăm mười hai triệu, sáu trăm năm mươi bảy ngàn đồng).

Trong đó: - Vốn gốc: 16.700.000.000 đồng.

- Lãi trong hạn: 3.644.450.278 đồng.

- Lãi quá hạn: 22.168.206.250 đồng

Kể từ ngày 28/10/2017 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trong trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T phải thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Tài sản đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 2052m² thửa đất số 126, tờ bản đồ 54, thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513039 ngày 31/5/2011 cho bà Phan Thị Bích Q và quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313, tờ bản đồ 33, xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824089 ngày 08/3/2011 cho bà Phan Thị Bích Q.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 được tiếp tục sử dụng thửa đất 126, tờ bản đồ số 54 thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thuê đất ngày 14/8/2015.

Anh Trương Thành S, chị Lê Thị G được tiếp tục sử dụng thửa đất 313, tờ bản đồ số 33 xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2015.

Quyền và nghĩa vụ giữa ông Trần Vũ H, bà Phan Thị Bích Q với vợ chồng anh Trương Thành S, chị Lê Thị G; Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất trong giai đoạn thi hành án.

Tài sản trên thửa đất 126, tờ bản đồ số 54, thị trấn Y gồm:

- + Nhà xưởng diện tích 504m² kết cấu móng bê tông cốt thép, vách ốp tôn, kèo sắt, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền bê tông.

- + Sân nền 326m² kết cấu nền bê tông, đá 1x2.

- + Tường bao 222m² kết cấu móng đá chẽ, cột bê tông cốt thép, cao 1m9, tường gạch block dày 10cm, không tô, một phần xây gạch. Trụ cổng xây gạch, mặt ngoài ốp đá.

- + Nhà văn phòng diện tích 51m² khung cột thép hình, vách tôn trần ván ép, sàn simili, cửa sổ nhôm kính, cửa chính khung sắt ốp tôn.

- + Mái che 60m² cột sắt tròn, giằng sắt hộp, xà gồ sắt vuông, nền bê tông đá 1x2, mái tôn.

- + Một văn phòng bằng gỗ diện tích 25m² kết cấu bằng gỗ.

- + Một cửa hàng diện tích 64m² kết cấu thép tường xây gạch, cửa cuốn, nền gạch ceramic, mái tôn, xà gồ sắt.

- + Mái che có diện tích 336m² kết cấu lợp tôn, xà gồ sắt, vách tôn.
- + Một gian nhà bếp diện tích 32m², hai gian nhà ở diện tích 32m², một gian nhà kho diện tích 40m² kết cấu: Xà gồ sắt, mái tôn, vách xây tường, nền gạch ceramic.
- + Cổng xếp tự động 10m; một cần trục dài 12m nặng 3 tấn.
- Tài sản trên thửa đất 313, tờ bản đồ số 33, xã J gồm:
 - + Nhà ở 1: Diện tích 63,5m² kết cấu: Cột gỗ, vách tôn, xà gồ gỗ tạp + tre, nền bê tông, mái hiên bên hông: Cột sắt tròn, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền xi măng.
 - + Nhà ở 2: Diện tích 67,2m² kết cấu: Móng, cột xây gạch; tường xây gạch, không tô, một phần vách tôn, nền bê tông, xà gồ sắt hộp, mái tôn, cửa sắt.
 - + Nhà ở 3: Diện tích 24,36m² kết cấu: Móng, cột xây gạch; tường gạch, một phần quét vôi, nền gạch ceramic, xà gồ sắt hộp, mái tôn, cửa sắt kính trần thạch cao khung nổi.
 - + Nhà ở 4: Diện tích 70,4m² kết cấu: Cột xây gạch không tô một phần cốt thép; một vách xây tường gạch tô xi măng, một phần quét vôi, nền xi măng + bê tông ốp đá granic (đá tạp), xà gồ sắt hộp, mái tôn, hai vách khung thép hình bọc vải.

Các tài sản trên được xử lý đồng thời với việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được thanh toán lại cho chủ sở hữu tài sản là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 (thửa 126) và anh Trương Thành S, chị Lê Thị G (thửa 313).

2. Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T phải chịu 150.513.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.358.000 đồng theo biên lai thu số 08155 ngày 11/12/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Chi phí tố tụng là 11.577.000 đồng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T phải chịu. Ngân hàng K đã tạm nộp số tiền trên nên Công ty T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng K số tiền 11.577.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q kháng cáo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2017/KDTM-ST ngày 27/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại đơn giải trình ngày 07/02/2018 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q là ông Phan Huy I xác định ông

H, bà Q chỉ kháng cáo bản án sơ thẩm phần liên quan đến tài sản thế chấp, các phần khác không kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Phần quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông H, bà Q đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 2052m² thửa đất số 126 tờ bản đồ 54 thị trấn Y và quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313 tờ bản đồ 33 xã J thế chấp cho Ngân hàng K để đảm bảo cho khoản vay 16.700.000.000 đồng của Công ty T theo hợp đồng thế chấp số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm là hợp lệ theo quy định của pháp luật. Việc đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà Q cho rằng nghĩa vụ ngày 24/5/2012 đã thay thế cho nghĩa vụ ngày 18.5.2012 và không được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H và bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q trong thời hạn luật định, các đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

- Về tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản nợ vay của Công ty T, vợ chồng ông H, bà Q đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 2052m² thửa đất số 126 tờ bản đồ 54 thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513039 ngày 31/5/2011 cho bà Phan Thị Bích Q và quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313 tờ bản đồ 33 xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824089 ngày 08/3/2011 cho bà Phan Thị Bích Q để thế chấp cho Ngân hàng K theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012.

Hợp đồng thế chấp trên đã được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận (số công chứng 618 quyển số 01/TP/SCC/HĐTC) và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện U theo đúng quy định tại Điều 9 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tại khoản 2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 85719/HĐTC ngày 19/5/2012 các bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm như sau: *“Nghĩa vụ được bảo đảm là một phần khoản nợ phải trả bao gồm: nợ gốc, tiền lãi, tiền phạt, và các khoản phải trả khác (nếu có) được xác định tại hợp đồng tín dụng số 3302433/HĐTD, ngày 18 tháng 5 năm 2012, các*

hợp đồng tín dụng phát sinh trước và sau ngày ký hợp đồng thế chấp này và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung phụ lục hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ... được giao kết giữa bên B với bên C với dư nợ vay tối đa tại một thời điểm bất kỳ là: 16.700.000.000 đồng (bằng chữ: Mười sáu tỷ bảy trăm triệu đồng)”.

Như vậy, tại thời điểm thế chấp ông H, bà Q đã biết số tiền mà Công ty T vay của Ngân hàng K là 16.700.000.000 đồng và đồng ý đưa tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 126 tờ bản đồ 54 thị trấn Y và thửa đất số 313 tờ bản đồ 33 xã J, huyện U để bảo đảm số tiền vay và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 3302433/HĐTD, ngày 18 tháng 5 năm 2012. Việc ông H bà Q chỉ đồng ý dùng tài sản thế chấp trên đảm bảo cho số tiền vay gốc 6.000.000.000 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng K, tuyên các tài sản thế chấp trên để đảm bảo thi hành án là có căn cứ.

Nếu có việc thỏa thuận sử dụng vốn vay như bà Q đã khai thì đây là sự thỏa thuận riêng giữa các đương sự, một quan hệ pháp luật khác không liên quan đến Ngân hàng K, Ngân hàng không chịu trách nhiệm về việc thỏa thuận này. Nếu có phát sinh tranh chấp từ việc thỏa thuận trên vợ chồng bà Q có quyền khởi kiện Công ty T và người liên quan ông Nguyễn Văn O2 bằng vụ án khác.

- Về việc xử lý tài sản gắn liền với đất thế chấp:

Thửa đất số 126 Công ty M2 đang sử dụng theo hợp đồng thuê đất ngày 14/8/2015 với vợ chồng bà Q. Công ty M2 đã đầu tư xây dựng các tài sản được liệt kê trong Chứng thư thẩm định giá số 12/TĐG-CT ngày 06/01/2016 và các tài sản được liệt kê tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2017.

Vợ chồng ông Trương Thành S thuê thửa đất 313 của vợ chồng bà Q từ ngày 01/7/2011 đã ký lại hợp đồng lần thứ hai vào ngày 01/02/2015. Vợ chồng ông S đã đầu tư xây dựng 4 gian nhà cấp 4 hiện đang cho ông D, bà O, bà E thuê lại để buôn bán (được liệt kê tại Chứng thư thẩm định giá số 12/TĐG-CT ngày 06/01/2016)

Nguyên đơn không yêu cầu đưa tài sản gắn liền với đất vợ chồng bà Q đã thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay của bị đơn mà đề nghị sẽ thỏa thuận giải quyết với chủ sở hữu các tài sản trên khi thi hành án. Những người thuê đất và chủ sở hữu các tài sản trên đất cũng như vợ chồng bà Q đều không yêu cầu giải quyết về hợp đồng thuê đất đề nghị tự thương lượng giải quyết với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm không xét là đúng.

Căn cứ khoản 4 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ thì: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận*

khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.”

Tài sản trên đất thế chấp thuộc quyền sở hữu của Công ty M2 và vợ chồng ông S, G. Tài sản này gắn liền với phần đất vợ chồng ông H và bà Q đã thế chấp cho Ngân hàng K nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty M2 được tiếp tục sử dụng thửa đất 126 tờ bản đồ số 54 thị trấn Y theo hợp đồng thuê ngày 14/8/2015 và ông S, bà G được tiếp tục sử dụng thửa đất 313 tờ bản đồ số 33 xã J theo hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2015; quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp ông H, bà Q với vợ chồng ông S, Công ty M2 được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất trong giai đoạn thi hành án; Tài sản trên thửa đất 126, thửa 313 được xử lý đồng thời với việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được thanh toán lại cho chủ sở hữu tài sản là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 (thửa 126) và ông Trương Thành S, bà Lê Thị G (thửa 313) là phù hợp.

Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông H và bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ các Điều 159, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án này là thiếu sót, cần phải bổ sung thêm các Điều 305, 342, 355, 476, 715, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 159, 305, 342, 355, 471, 474, 476, 715, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 4, 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K:

Buộc Công ty T phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng K toàn bộ số tiền gốc và lãi là: 42.512.657.000 đồng (Bốn mươi hai tỷ năm trăm mười hai triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Trong đó: - Nợ vay gốc: 16.700.000.000 đồng.

- Lãi trong hạn: 3.644.450.278 đồng.

- Lãi quá hạn: 22.168.206.250 đồng.

Kể từ ngày 28/10/2017, Công ty T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3302433/HĐTD ngày 18/05/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng K thì lãi suất mà Công ty T phải thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng K.

Tài sản đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 2052m² thửa đất số 126 tờ bản đồ 54 thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 513039 ngày 31/5/2011 cho bà Phan Thị Bích Q và quyền sử dụng đất diện tích 2695m² thửa đất số 313 tờ bản đồ 33 xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 824089 ngày 08/3/2011 cho bà Phan Thị Bích Q.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện Mặt Trời Việt được tiếp tục sử dụng thửa đất 126 tờ bản đồ số 54 thị trấn Y, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thuê đất ngày 14/8/2015.

Ông Trương Thành S, bà Lê Thị G được tiếp tục sử dụng thửa đất 313 tờ bản đồ số 33 xã J, huyện U, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hợp đồng thuê đất ngày 01/02/2015.

Quyền và nghĩa vụ giữa ông Trần Vũ H, bà Phan Thị Bích Q với vợ chồng ông Trương Thành S, bà Lê Thị G, Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất trong giai đoạn thi hành án.

Tài sản trên thửa đất 126 tờ bản đồ số 54 thị trấn Y gồm:

+ Nhà xưởng diện tích 504m² kết cấu móng bê tông cốt thép, vách ốp tôn, kèo sắt, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền bê tông.

+ Sân nền 326m² kết cấu nền bê tông, đá 1x2.

+ Tường bao 222m² kết cấu móng đá chẽ, cột bê tông cốt thép, cao 1m9, tường gạch block dày 10cm, không tô, một phần xây gạch. Trụ cổng xây gạch, mặt ngoài ốp đá.

+ Nhà văn phòng diện tích 51m² khung cột thép hình, vách tôn trần ván ép, sàn simili, cửa sổ nhôm kính, cửa chính khung sắt ốp tôn.

+ Mái che 60m² cột sắt tròn, giằng sắt hộp, xà gồ sắt vuông, nền bê tông đá 1x2, mái tôn.

+ Một văn phòng bằng gỗ diện tích 25m² kết cấu bằng gỗ.

+ Một cửa hàng diện tích 64m² kết cấu thép tường xây gạch, cửa cuốn, nền gạch ceramic, mái tôn, xà gồ sắt.

+ Mái che có diện tích 336m² kết cấu lợp tôn, xà gồ sắt, vách tôn.

+ Một gian nhà bếp diện tích 32m², hai gian nhà ở diện tích 32m², một gian nhà kho diện tích 40m² kết cấu: Xà gồ sắt, mái tôn, vách xây tường, nền gạch ceramic.

+ Cổng xếp tự động 10m; một cần trục dài 12m nặng 3 tấn.

Tài sản trên thửa đất 313, tờ bản đồ số 33, xã J gồm:

+ Nhà ở 1: Diện tích 63,5m² kết cấu: Cột gỗ, vách tôn, xà gồ gỗ tạp + tre, nền bê tông, mái hiên bên hông: Cột sắt tròn, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền xi măng.

+ Nhà ở 2: Diện tích 67,2m² kết cấu: Móng, cột xây gạch; tường xây gạch, không tô, một phần vách tôn, nền bê tông, xà gồ sắt hộp, mái tôn, cửa sắt.

+ Nhà ở 3: Diện tích 24,36m² kết cấu: Móng, cột xây gạch; tường gạch, một phần quét vôi, nền gạch ceramic, xà gồ sắt hộp, mái tôn, cửa sắt kính trần thạch cao khung nổi.

+ Nhà ở 4: Diện tích 70,4m² kết cấu: Cột xây gạch không tô một phần cốt thép; một vách xây tường gạch tô xi măng, một phần quét vôi, nền xi măng + bê tông ốp đá granic (đá tạp), xà gồ sắt hộp, mái tôn, hai vách khung thép hình bọc vải.

Các tài sản trên được xử lý đồng thời với việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được thanh toán lại cho chủ sở hữu tài sản là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và dịch vụ kỹ thuật cơ điện M2 (thửa 126) và ông Trương Thành S, bà Lê Thị G (thửa 313).

2. Về chi phí tố tụng: Công ty T phải chịu là 11.577.000 đồng. Ngân hàng K đã tạm nộp số tiền trên nên Công ty T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng K số tiền 11.577.000 đồng (Mười một triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

3. Về án phí: Công ty T phải chịu 150.513.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu năm trăm mười ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.358.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu ba trăm năm mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 08155 ngày 11/12/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Ông Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tạm ứng án phí ông

Trần Vũ H và bà Phan Thị Bích Q đã nộp theo biên lai thu số 005071 ngày 13 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được trừ vào tiền án phí ông H, bà Q phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- TAND huyện Long Thành;
- Dương sự;
- Lưu.

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

(đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Bá Nhu

