

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KT**

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

Bản án số: 07/2022/DS-PT

Ngày 19/01/2022.

V/v “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản liên  
quan tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KT**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :** Ông Trần Tử

**Các thẩm phán :** Ông Ngô Văn Minh và ông Nguyễn Minh Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh KT.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KT:** Ông Lê Văn Việt– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh KT, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST Ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐT bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2021/QĐPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đinh Khắc T– Sinh năm 1986.

Trú tại: Số 586 TP, thành phố KT, tỉnh KT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn H - Sinh năm 1981.

Trú tại Thôn 2, xã ĐC, thành phố KT, tỉnh KT (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020 và văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 14/9/2020) (Có mặt).

**- Bị đơn:** Công ty cổ phần RM.

Địa chỉ: Số 134 HHT, thành phố KT, tỉnh KT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tiến Đ ; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty (Có mặt)

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/. Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân Đ; Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh KT. (Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 09/6/2020)

Địa chỉ: Số 655 NH, thành phố KT, tỉnh KT (Có mặt).

2/. Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT

Địa chỉ: Số 42 THS, thành phố KT, tỉnh KT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Văn T– Chấp hành viên (Văn bản ủy quyền số 99/GUQ-CTHADS ngày 13/7/2021) (có mặt)

Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Vũ Văn H trình bày:*

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu tài sản là các hạng mục công trình mà ông Đinh Khắc T đầu tư xây dựng trên đất dự án cây cao su của Công ty cổ phần RM tại tờ bản đồ số 03, tiểu khu 305 thuộc thôn TD 02, xã PK, huyện ĐT, tỉnh KT. Lý do: Các công trình này do ông T xây dựng, có đầy đủ hồ sơ, bị đơn Công ty RM cũng thừa nhận do ông T xây dựng để thu mua mủ cao su. Ngoài ra, tại nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2017/QĐST-KDTM ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố KT, tỉnh KT nêu rõ tài sản thế chấp trên đất của Công ty cổ phần RM cho Ngân hàng chỉ là cây cao su, chứ không có tài sản nào khác nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu tài sản trên cho phía nguyên đơn.

Đối với yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền sau khi Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT tiến hành bán đấu giá tài sản là 527.000.000 đồng. Do kết quả bán đấu giá đã bị hủy nên nguyên xin rút yêu cầu khởi kiện này

*Bị đơn – Ông Vũ Tiến Đ trình bày:* Nhà điều hành và các công trình khác là do ông T xây dựng trên đất của Công ty để liên kết thu mua mủ cao su với Công ty. Quá trình kê biên bị đơn đã có ý kiến nhà điều hành và các công trình khác là của ông T, dù Ngân hàng biết và Cục thi hành án biết nhưng vẫn kê biên tài sản của người khác. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu tài sản là các hạng mục công trình mà ông Đinh Khắc T đầu tư xây dựng trên đất dự án cây cao su của Công ty cổ phần RM tại tờ bản đồ số 03, tiểu khu 305, thuộc thôn TD 02, xã

PK, huyện ĐT, tỉnh KT là của ông Đinh Khắc T.

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

**1. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KT trình bày:**

Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến tại văn bản trình bày ý kiến số 1139/CV-CNKT-KHDN ngày 10/12/2020, cụ thể Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các hạng mục công trình xây dựng trên đất dự án cây cao su của Công ty cổ phần RM tại tờ bản đồ số 03, tiểu khu 305 thuộc thôn TD02, xã PK, huyện ĐT, tỉnh KT là tài sản gắn liền với đất mà Công ty cổ phần RM đã thế chấp để vay vốn của Ngân hàng.

Ngoài ra, tại điểm b mục 2.05 Điều 2 của hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 152.14/HD9TC ngày 26 tháng 9 năm 2014 có nội dung: *Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng 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 Công ty cổ phần RM đầu tư, cải tạo, xây thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm.*

**2. Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT trình bày:**

Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT vẫn giữ nguyên ý kiến tại văn bản trình bày ý kiến số 1514/CTHADS-NV ngày 02/12/2020 đã gửi cho Tòa án, cụ thể:

Trường hợp Tòa án quyết định công nhận quyền sở hữu tài sản này là của ông Đinh Khắc T thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT sẽ bán tài sản đấu giá này và giao lại tiền bán đấu giá tài sản cho ông T.

Trường hợp Tòa án quyết định không công nhận quyền sở hữu tài sản này là của ông Đinh Khắc T thì Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT sẽ bán tài sản này và giao lại tiền bán đấu giá tài sản cho Ngân hàng.

***Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐT đã quyết định như sau:***

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 205, 206, 221, 222 317, 318, 326 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**Tuyên xử:**

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Khắc T yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT thanh toán số tiền 527.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Đinh Khắc T gồm các hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Tiểu khu 305, thôn TD 02, xã PK, huyện ĐT, tỉnh KT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE104410, số vào sổ cấp GCN T00853, ngày 30/10/2006 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh KT cấp cho Công ty cổ phần TN (nay là Công ty cổ phần RM), cụ thể như sau:

1. Nhà điều hành: Diện tích  $342,6\text{m}^2$  ( $10\text{m} \times 34,26\text{m}$ )

Kết cấu: Nhà 01 tầng, móng xây gạch (đá), nền láng vữa xi măng, tường xây gạch quét vôi, cửa gỗ, không trần, mái lợp tôn

- Mái hiên sau nhà điều hành: Diện tích  $151\text{m}^2$  ( $5,6\text{m} \times 27\text{m}$ )

Kết cấu: Khung gỗ, nền láng vữa xi măng, mái lợp tôn.

2. Nhà kho: Diện tích  $320\text{m}^2$  ( $20\text{m} \times 16\text{m}$ )

Kết cấu: Móng xây gạch (đá), nền đất, tường xây gạch cao 1,5m không tô và thung vách tôn, cột thép, vòm thép, mái lợp tôn.

2.1. Mái che nhà kho: Diện tích  $103,8\text{m}^2$  ( $15,5\text{m} \times 6,7\text{m}$ )

Kết cấu: Nền đất, khung bằng thép, mái lợp tôn.

3. Nhà ở công nhân (04 nhà): Tổng diện tích  $594\text{m}^2$

Nhà thứ nhất gồm 04 phòng: Diện tích  $112\text{m}^2$  ( $7,1\text{m} \times 15,8\text{m}$ )

Nhà thứ hai gồm 07 phòng: Diện tích  $154\text{m}^2$  ( $6,7\text{m} \times 23\text{m}$ )

Nhà thứ ba gồm 06 phòng: Diện tích  $154\text{m}^2$  ( $6,7\text{m} \times 23\text{m}$ )

Nhà thứ tư gồm 06 phòng: Diện tích  $174\text{m}^2$  ( $6,7\text{m} \times 26\text{m}$ )

Kết cấu: Nhà cấp 4, móng xây gạch (đá), nền láng vữa xi măng, tường xây gạch quét vôi, cửa sắt, không trần, mái lợp tôn.

4. Nhà bếp phía trước nhà điều hành: Diện tích  $62,7\text{m}^2$  ( $8,2\text{m} \times 7,64\text{m}$ )

Kết cấu: Móng xây gạch (đá), nền láng vữa xi măng, tường xây gạch quét vôi, cửa gỗ, mái lợp tôn.

5. Bể chứa nước (02 bể):

- Bể thứ nhất:  $8\text{m} \times 2\text{m} = 16\text{m}^2 \times 1,1\text{m}$  cao =  $18\text{m}^3$

- Bể thứ hai:  $6,7\text{m} \times 4\text{m} = 26,8\text{m}^2 \times 1,5\text{m}$  cao =  $40\text{m}^3$

Kết cấu: Bể thành xây gạch, móng xây đá, nền láng vữa xi măng.

Ông Đinh Khắc T được quyền thỏa thuận với Công ty cổ phần RM về quyền của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2021 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐT với lý do: Cần xác minh làm rõ tính hợp pháp, hợp lệ của các tài liệu do ông Đinh Khắc T cung cấp, bác toàn bộ yêu cầu của ông Đinh Khắc T; xác định khu nhà điều hành và các công trình khác xây dựng trên đất dự án cây cao su của Công ty cổ phần RM tại tờ bản đồ số 03, tiểu khu 305 thuộc thôn TD 02, xã PK , huyện ĐT, tỉnh KT cũng thuộc tài sản thế chấp của Công ty RM nên toàn bộ số tiền bán đầu giá sau khi trừ đi các chi phí theo quy định cần phải được thanh toán cho khoản nợ của công ty cổ phần RM tại ngân hàng thương mại cổ phần CT VN .

Tại phiên tòa Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KT phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử phiên tòa có dấu hiệu vi phạm thủ tục tố tụng cụ thể: Đến phần thủ tục tranh luận (Điều 305) và phần nghị án (Điều 307), Sau khi Chủ tọa phiên tòa kết thúc phần hỏi tuyên bố chuyển sang phần tranh luận và tại phần tranh luận, người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng là ông Lê Xuân Đ- phó Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Văn H và người đại diện theo pháp luật của Bị đơn là Công ty cổ phần RM là ông Vũ Tiến Đ , Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Giám đốc trình bày xong quan điểm về giải quyết vụ án là kết thúc phần tranh luận đến phát biểu của Viện kiểm sát theo Điều 306 Bộ luật TTDS. Hội đồng xét xử sẽ tiến hành nghị án và tuyên án (Điều 307), để quyết định việc trở lại hỏi hoặc Quyết định tạm ngừng phiên tòa phải được Hội đồng xét xử thảo luận, thông qua tại phòng nghị án và lập thành văn bản Theo Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Tuy nhiên: Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh KT không thực hiện nghiêm túc các qui định nêu trên, đã tùy tiện quay lại việc hỏi các đương sự và tuyên bố cho phiên tòa nghỉ giải lao 15 phút để thu thập chứng cứ là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015.

Sau khi thu thập xong chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục không thực hiện Thông tư số: 02/2016/TTLT- VKSNDTC- TANDTC ngày 31/08/2016 được qui định tại Điều 7. Cụ thể Hội đồng xét xử phúc thẩm tòa án nhân dân

tỉnh KT không chuyển cho Viện Kiểm sát những tài liệu đã thu thập bổ sung được qui định tại Điều 7 do vậy nên quan điểm giải quyết vụ án chưa sát với nội dung vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 293 khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Chấp nhận Toàn bộ đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh KT theo hướng Công nhận các hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Tiểu khu 305, thôn TD 02, xã PK, huyện ĐT, tỉnh KT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE104410, số vào sổ cấp GCN T00853, ngày 30/10/2006 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh KT cấp cho Công ty cổ phần TN hiện là Công ty cổ phần RM, thuộc tài sản thế chấp cần phải được Công ty cổ phần RM có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP VN Chi nhánh tại tỉnh KT

Về án phí: Do đơn kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh KT. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được thụ lý xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát cho rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm có dấu hiệu vi phạm thủ tục tố tụng vì: Trong phần tranh luận, sau khi các đương sự trình bày ý kiến tranh luận với nhau, đại diện Viện kiểm sát chưa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án nhưng Chủ tọa phiên tòa đã điều hành phiên tòa quay lại phần xét hỏi, cho phiên tòa nghỉ giải lao để thu thập tài liệu chứng cứ là vi phạm Điều 301 và Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung này, Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các đương sự tranh luận xong, Hội đồng xét xử thấy còn có tình tiết của vụ án chưa được xem xét đầy đủ nên Hội đồng xét xử quyết định quay trở lại phần xét hỏi, sau khi trở lại phần xét hỏi thì có đương sự đề nghị với Hội đồng xét xử được bổ sung tài liệu, chứng cứ mới ngay tại phiên tòa, để nhằm làm sáng tỏ sự thật khách quan của vụ án và cũng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên Hội đồng xét xử quyết định tạm nghỉ giải lao 15 phút để tạo điều kiện cho đương sự bổ sung tài liệu, chứng cứ. Sau khi đương sự bổ sung tài liệu chứng cứ xong, Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên tiếp tục hỏi, sau đó cho các đương sự tiếp tục tranh luận, Kiểm sát viên phát biểu

quan điểm về việc tuân thủ pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử nghị án. Như vậy, việc điều hành phiên tòa của Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử là hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục diễn biến phiên tòa phúc thẩm được quy định tại các Điều 263 và Điều 301 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với ý kiến cho rằng, sau khi Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, Hội đồng xét xử không gửi tài liệu chứng cứ mới cho Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu chứng cứ mới cho Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, đồng thời hỏi các đương sự và Viện kiểm sát có ý kiến gì về những tài liệu Chủ tọa vừa công bố không thì các đương sự và Viện kiểm sát đều không có ý kiến gì, và việc Hội đồng xét xử công bố tài liệu chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm theo đúng quy định tại Điều 254 và Điều 303 Bộ luật tố tụng dân sự mà không vi phạm tố tụng dân sự như ý kiến của Viện kiểm sát.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh KT thấy rằng.

[2.1]. Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN cho rằng: theo Hợp đồng thế chấp số 152.14/HĐTC ngày 26/9/2014, sửa đổi bổ sung số 152.14/HĐTC/SDDBS1 ngày 27/10/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN với công ty cổ phần TN (Công ty cổ phần RM), tài sản Khu nhà điều hành và các công trình phụ trợ là thuộc sở hữu của Ngân hàng vì tại khoản 2.05 và điểm b khoản 3.01 HĐTC thể hiện *“Mọi tài sản gắn liền và hiện hữu trên thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng 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 Công ty cổ phần RM đầu tư, cải tạo, xây dựng thêm hoặc cho phép bên thứ ba đầu tư, xây dựng và cải tạo thêm. Tài sản đầu tư thêm thuộc về tài sản thế chấp”*Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 152.14/HĐTC ngày 26/9/2014 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 152.14/HĐTC có ghi rõ tài sản thế chấp tại điều 2 của hợp đồng : *“Tại thời điểm ký hợp đồng này, tài sản gắn liền với đất được ghi nhận trên giấy tờ là toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 1.189.825m<sup>2</sup> đây là tài sản gắn liền với đất..”* .

Tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 27/2017 ngày 03/8/2017 của Tòa án thành phố KT đã công nhận: “Công ty cổ phần RM trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN số tiền 20.748.952.918 đồng bao gồm nợ gốc 17.778.049.419 đồng và lãi 2.960.903.499 đồng. Trường hợp Công ty cổ phần RM không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố KT phát mãi tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ cây cao su trên diện tích đất 1.189.825 m<sup>2</sup> đây là tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 152.14/HĐTC ngày 26/9/2014 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 152.14/HĐTC”. Ngoài ra không thế chấp tài sản nào khác trên đất, nội dung này các bên đương sự đã công nhận và không có ý kiến gì.

Tại đơn yêu cầu đăng ký tài sản thế chấp và biên bản định giá tài sản bảo đảm (BL74,75) Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN cũng chỉ mô tả tài sản thế chấp là toàn bộ cây cao su, ngoài ra không có tài sản nào khác mặc dù tài sản là khu nhà điều hành và các công trình phụ trợ khác được xây dựng năm 2013, trước khi công ty cổ phần RM ký hợp đồng thế chấp tài sản số 152.14/HĐTC ngày 26/9/2014 với Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN.

Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN cũng thừa nhận khi ký kết hợp đồng thế chấp Ngân hàng không đưa tài sản thế chấp là khu nhà điều hành và các công trình phụ trợ khác vào hợp đồng thế chấp và cũng không mô tả tài sản thế chấp vào biên bản thẩm định tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp số 152.14/HĐTC ngày 26/9/2014 và khi tiến hành yêu cầu thi hành án đối với tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN cũng chỉ yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi nợ là vườn cây cao su.

Căn cứ khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đối với nội dung: ông Đinh Khắc T có là thành viên cổ đông của công ty cổ phần RM không tại Sở kế hoạch đầu tư tỉnh KT để làm cơ sở giải quyết vụ án. Tuy nhiên, Sở kế hoạch đầu tư không quản lý danh sách cổ đông của công ty cổ phần RM. Tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần RM là ông Vũ Tiến Đ và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN chi nhánh KT là ông Lê Xuân Đ đều khẳng định ông Đinh Khắc T không là thành viên cổ đông của công ty Cổ phần TN (nay là công ty cổ phần RM) căn cứ vào danh sách cổ đông và điều lệ hoạt động của công ty cổ phần TN có tại hồ sơ vụ án đến nay không có sự thay đổi về thành viên cổ đông.

Như vậy, chỉ khi thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2015 thì tài sản gắn liền với đất là nhà điều hành và các công trình khác mới thuộc tài sản thế chấp. Các bên đương sự không có thỏa thuận khác về nhà xưởng và công trình khác nên nội dung kháng cáo này của Ngân hàng thương mại Cổ phần CT VN không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[2.3] Đối với nội dung yêu cầu kháng cáo cho rằng các tài liệu, chứng cứ ông Đinh Khắc T cung cấp cho Tòa án để yêu cầu xác định quyền sở hữu khu nhà điều hành là không hợp pháp Hội đồng xét xử thấy rằng.

Giữa công ty cổ phần RM và ông Đinh Khắc T có ký kết hợp đồng kinh tế

vào ngày 16/3/2013 về việc xây dựng các công trình trên đất đối với dự án cao su PK tại thôn TD2, xã PK, huyện ĐT với tổng trị giá 402.325.000 đồng (BL 13) nội dung này bên phía Công ty RM và ông Đinh Khắc T cùng thừa nhận có ký kết hợp đồng, bị đơn Công ty cổ phần RM thừa nhận tài sản trên đất là của ông Đinh Khắc T, có giấy xác nhận giữa hai bên, có Hợp đồng kinh tế giao khoán công nhân làm công trình, có biên bản nghiệm thu, Biên bản bàn giao tài sản, Văn bản xác nhận ông Đinh Khắc T đầu tư xây dựng trên đất, ngoài ra không có ai khác là chủ đầu tư xây dựng khu nhà điều hành nêu trên nên tài sản nêu trên có đủ cơ sở xác định là của ông Đinh Khắc T. Căn cứ Khoản 2 Điều 326 Bộ luật dân sự quy định: *Thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp quyền sử dụng đất “Trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thể chấp quyền sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người nhận chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Như vậy, Công ty cổ phần RM thế chấp tài sản trên đất là vườn cây cao su, không thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác nên có đủ cơ sở khẳng định khu nhà điều hành và các công trình phụ trợ không phải là tài sản thế chấp cho khoản nợ của công ty cổ phần RM theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 152.14/HĐTC ngày 26/9/2014 sửa đổi bổ sung số 152.14/HĐTC/SDDBS1 ngày 27/10/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN với công ty cổ phần TN (Công ty cổ phần RM).

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Đinh Khắc T thống nhất nếu Bản án công nhận công trình trên đất thuộc quyền sở hữu của ông thì ông đồng ý để Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bao gồm các công trình trên đất và vườn cây cao su để thi hành theo quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận khác.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần CT VN, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh KT là phù hợp.

[3] Về án phí: Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 26/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh KT.

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 205, 206, 221, 222 317, 318, 326 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Khắc T yêu cầu Cục Thi hành án dân sự tỉnh KT thanh toán số tiền 527.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận quyền sở hữu tài sản cho ông Đinh Khắc T gồm các hạng mục công trình xây dựng trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Tiểu khu 305, thôn TD 02, xã PK, huyện ĐT, tỉnh KT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE104410, số vào sổ cấp GCN T00853, ngày 30/10/2006 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh KT cấp cho Công ty cổ phần TN (nay là Công ty cổ phần RM), cụ thể như sau:

1. Nhà điều hành: Diện tích  $342,6m^2$  (10m x 34,26m)

Kết cấu: Nhà 01 tầng, móng xây gạch (đá), nền láng vữa xi măng, tường xây gạch quét vôi, cửa gỗ, không trần, mái lợp tôn

- Mái hiên sau nhà điều hành: Diện tích  $151m^2$  (5,6m x 27m)

Kết cấu: Khung gỗ, nền láng vữa xi măng, mái lợp tôn.

2. Nhà kho: Diện tích  $320m^2$  (20m x 16m)

Kết cấu: Móng xây gạch (đá), nền đất, tường xây gạch cao 1,5m không tô và thung vách tôn, cột thép, vòm thép, mái lợp tôn.

2.1. Mái che nhà kho: Diện tích  $103,8m^2$  (15,5m x 6,7m)

Kết cấu: Nền đất, khung bằng thép, mái lợp tôn.

3. Nhà ở công nhân (04 nhà): Tổng diện tích  $594m^2$

Nhà thứ nhất gồm 04 phòng: Diện tích  $112m^2$  (7,1m x 15,8m)

Nhà thứ hai gồm 07 phòng: Diện tích  $154m^2$  (6,7m x 23m)

Nhà thứ ba gồm 06 phòng: Diện tích  $154m^2$  (6,7m x 23m)

Nhà thứ tư gồm 06 phòng: Diện tích  $174m^2$  (6,7m x 26m)

Kết cấu: Nhà cấp 4, móng xây gạch (đá), nền láng vữa xi măng, tường xây gạch quét vôi, cửa sắt, không trần, mái lợp tôn.

4. Nhà bếp phía trước nhà điều hành: Diện tích  $62,7m^2$  ( $8,2m \times 7,64m$ )

Kết cấu: Móng xây gạch (đá), nền láng vữa xi măng, tường xây gạch quét vôi, cửa gỗ, mái lợp tôn.

5. Bể chứa nước (02 bể):

- Bể thứ nhất:  $8m \times 2m = 16m^2 \times 1,1m$  cao =  $18m^3$

- Bể thứ hai:  $6,7m \times 4m = 26,8m^2 \times 1,5m$  cao =  $40m^3$

Kết cấu: Bể thành xây gạch, móng xây đá, nền láng vữa xi măng.

Ông Đinh Khắc T được quyền thỏa thuận với Công ty cổ phần RM về quyền của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

\* Về án phí: Căn cứ Điều 144, Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24; khoản 2 Điều 26; Điều 29 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.

*Án phí sơ thẩm:* Buộc Công ty cổ phần RM phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Trả lại cho ông Đinh Khắc T (do ông Vũ Văn H nộp thay) số tiền 12.840.000 (*Mười hai triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003824 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh KT.

*Án phí phúc thẩm:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần CT VN phải chịu án 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003941 ngày 17 / 9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT, tỉnh KT.

Trường hợp bản án 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Minh Thành**

**Ngô Văn Minh**

**Trần Tỷ**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh KT;
- TAND huyện ĐT;
- Chi cục THADS huyện ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Tỷ**