

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 05/2020/DS-PT  
Ngày: 08/7/2020  
V/v Tranh chấp tài sản kê biên

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tỷ.

*Các Thẩm phán:* 1./Ông Vũ Văn Thuấn;

2./Bà Dương Thị Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai – Thư ký TAND tỉnh Kon Tum.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum:** Bà Chu Thị Sáu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp tài sản kê biên*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị L, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 211b và 213b (số mới 316) đường Trần P, phường Quang T, thành phố K (Có mặt).

**- Bị đơn:** Công ty thương mại T (gọi tắt là Công ty T).

Địa chỉ: Quốc lộ , xã Đăk H, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiên T, chức vụ: Tổng giám đốc (Có mặt).

Địa chỉ: Số 151 (số cũ 99) đường Trường C, tổ 3, phường Trường C, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

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

+ Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

Địa chỉ: số 42 đường Trương Hán Siêu, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon

Tum.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Minh Hoàng T – Cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị K – Chấp hành viên (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020) (Có mặt).

+ Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là Ngân hàng S).

Địa chỉ: 77 Trần H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Anh Đ, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh S (Văn bản ủy quyền số 59/UQ-TGD ngày 25/11/2010).

Địa chỉ: 87 Hoàng V, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Anh Đ: Anh Nguyễn Thành N, chức vụ: Phó Trưởng phòng Xử lý nợ Chi nhánh S (Văn bản ủy quyền số 58/UQ-GD.GL ngày 17/6/2019)(Có mặt).

Địa chỉ: 06 Hoàng V, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Ngô Thị L trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:**

Ngày 20/01/2012, giữa bà Ngô Thị L và Công ty thương mại T (TNHH) do ông Phạm Tiến T là đại diện theo pháp luật có thỏa thuận như sau:

Công ty thương mại T (TNHH) có 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: 211b và 213b đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum; tuy nhiên Công ty thương mại T (TNHH) tại thời điểm này không có tiền xây dựng nhà trên phần đất này nên tôi (L) đã bỏ tiền ra đầu tư xây dựng công trình trên theo giấy phép xây dựng, mọi chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí phát sinh đều do bà L chịu trách nhiệm, tổng chi phí bà L đã đầu tư xây dựng là khoảng 9.000.000.000 đồng (*Chín tỷ đồng*).

Do Công ty thương mại T (TNHH) thế chấp 02 thửa đất trên để vay vốn tại Ngân hàng S, nhưng không trả được nên Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2013/QĐST-KDTM, ngày 22/4/2013 và nếu không trả được nợ sẽ phát mãi tài sản là 02 lô đất mà Công ty thương mại T (TNHH) thế chấp.

Ngày 24/4/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum đã kê biên toàn bộ công trình xây dựng trên hai thửa đất này. Sau đó chấp hành viên đã lập biên bản bàn giao tài sản cho tôi (L) quản lý.

Việc Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum đã kê biên toàn bộ phần công trình xây dựng trên đất này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp

pháp của tôi. Vì thực tế tài sản này là tôi (L) bỏ ra toàn bộ chi phí để xây dựng công trình trên, nên Cơ quan thi hành án hướng dẫn tôi yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu tài sản là nhà 5 tầng nêu trên. Vậy nay tôi (L) yêu cầu Tòa án công nhận quyền về tài sản trên đất là căn nhà 5 tầng có tổng diện tích 935,14m<sup>2</sup> theo quy định.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị L, luật sư Lê Văn H trình bày:**

Mặc dù ngày 15/9/2011 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cấp phép quy hoạch số 904/GPQH cho Công ty thương mại T (TNHH) nhưng đến ngày 18/01/2012 Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum mới cấp giấy phép xây dựng số 15/GPXD cho công ty thương mại T (TNHH). Được cấp phép xây dựng nhưng Công ty thương mại T (TNHH) không có kinh phí nên đã thỏa thuận với bà Ngô Thị L để bà L đầu tư xây dựng công trình trên theo Giấy phép xây dựng đã được cấp. Tất cả chi phí đầu tư liên quan đến việc xây dựng và chi phí phát sinh đều do bà L chịu trách nhiệm.

Ngày 08/11/2011 Công ty thương mại T (TNHH) và Ngân hàng S thẩm định tài sản thế chấp; ngày 08/11/2011 ký hợp đồng thế chấp và ngày 10/11/2011 đăng ký thế chấp. Trước đó ngày 03/11/2009 UBND phường Quang T xác nhận đất tại địa chỉ: 213b chỉ là căn nhà cấp 4; diện tích xây dựng 142,8 m<sup>2</sup>; giá trị còn lại là 90%. Như vậy tài sản trên đất nêu trên chỉ là căn nhà cấp 4 chứ không phải căn nhà như hiện trạng bây giờ.

Tài sản này do bà Ngô Thị L bỏ tiền ra xây dựng và được hình thành sau thời điểm Công ty thương mại T (TNHH) và Ngân hàng S ký hợp đồng thế chấp tài sản, tài sản này không được Công ty thương mại T (TNHH) thế chấp và không đăng ký giao dịch bảo đảm, được thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2013/QĐST-KDTM ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Mặc dù tại điểm a, Mục 1.1.2 của hợp đồng thế chấp tài sản số 46 ngày 08/11/2011 có thỏa thuận rằng các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp do bên B (*là công ty thương mại T TNHH*) tạo lập trước và trong khi thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp, tuy nhiên đây không phải là tài sản do công ty thương mại T (TNHH) tạo dựng được. Như vậy, tài sản xây dựng trên đất như hiện trạng được tạo lập sau ngày mà công ty thương mại T (TNHH) được UBND thành phố K cấp giấy phép xây dựng là ngày 18/01/2012, không được hình thành từ vốn vay, không thuộc diện tài sản hình thành trong tương lai của công ty thương mại T (TNHH)

Ngoài ra theo hợp đồng thế chấp, biên bản định giá tài sản đều thể hiện Công ty thương mại T (TNHH) thế chấp 02 tài sản nhà và đất tại số 211b và 231b đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum, còn bà L thỏa thuận với công ty thương mại T (TNHH) để xây dựng là thửa đất số 78 và 79, địa chỉ: 211b và 213b đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, đây là hai tài sản hoàn toàn khác nhau. Nếu có việc các bên chỉnh sửa hợp đồng thế chấp là trái

với quy định pháp luật và không thuộc phạm vi của Quyết định công nhận hòa giải thành số 11/2013, ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai nên không có giá trị.

Hiện nay công trình xây dựng trên đất vẫn chưa được hoàn công và chưa có bất cứ giấy tờ gì của cơ quan có thẩm quyền thể hiện Công ty thương mại T (TNHH) được nhà nước công nhận quyền sở hữu về tài sản đối với công trình này.

Vậy tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận công trình xây dựng trên đất có tổng diện tích 935,14m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị L.

**Tại bản tự khai ngày 26/6/2019, trong quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Tiến T đại diện theo pháp luật của công ty thương mại T (TNHH) trình bày:**

Công ty thương mại T (TNHH) do ông Phạm Tiến T làm đại diện theo pháp luật có hai thửa đất tại số 211b và 213b đường Trần P, thành phố K.

Vào năm 2011 Công ty thương mại T (TNHH) muốn xây dựng trụ sở trên 02 thửa đất này nhưng khi đó đang bỏ vốn để mua sản lát xuất khẩu nên không có tiền để xây dựng.

Bà Ngô Thị L đã bỏ ra toàn bộ chi phí để xây dựng công trình trên đất trên và có thỏa thuận lập thành văn bản vào ngày 20/01/2012 như sau:

Bà L được quyền sử dụng từ tầng 01 đến tầng 04; Công ty thương mại T (TNHH) sử dụng Tầng 5 của căn nhà. Nếu Công ty thương mại T (TNHH) phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì bàn giao tầng 5 và bán 2 thửa đất này cho bà L với giá thỏa thuận. Hơn nữa, tại Hợp đồng thế chấp công chứng viên chỉ công chứng tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất mà không có tài sản trên đất.

Đến ngày 24/4/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum đã kê biên căn nhà để thi hành Quyết định của TAND thành phố P năm 2013.

Nay ông đồng ý với những gì nguyên đơn bà Ngô Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày về thời gian lập hợp đồng thỏa thuận, nội dung đã thỏa thuận với nguyên đơn, về nguồn gốc tài sản đã được xây dựng trên đất và số tiền mà nguyên đơn đã bỏ ra để xây dựng tài sản trên đất. Về yêu cầu của nguyên đơn là được công nhận tài sản trên đất là tài sản của nguyên đơn ông hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì.

**Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum, người đại diện theo ủy quyền ông Thái Văn T trình bày:**

Căn cứ quyết định số 11/2013/QĐST-KDTM ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai, Quyết định thi hành án số 25/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố K; Quyết định rút hồ sơ thi hành án số 14/QĐ-CTHADS ngày 04/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum về việc: Buộc Công ty thương mại T (TNHH) phải trả cho Ngân

hàng S số tiền 20.332.565.673 đồng (*Hai mươi tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng*) và lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Quá trình giải quyết Thi hành án, do công ty thương mại T (TNHH) không tự nguyện thi hành án nên ngày 23/11/2018 Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum đã tiến hành kê biên tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 78, tờ bản đồ số 53 có địa chỉ: 211b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 mang tên Công ty thương mại T (TNHH) và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 53 có địa chỉ: 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 mang tên Công ty T.

Quá trình kê biên Hội đồng xác định trên hai thửa đất kê biên có tài sản là 01 căn nhà 05 tầng, tổng diện tích xây dựng 935,14 m<sup>2</sup>, nhà có Kết cấu chung: Khung bê tông cốt thép chịu lực, tường các tầng xây bằng gạch có trát vữa xi măng, sơn vôi, bả ma tít, bậc cầu thang các tầng ốp bằng đá granit, tay vịn cầu thang các tầng làm bằng inox ốp kính, lan can các tầng làm bằng inox ốp kính, mái trên cùng lợp bằng ngói, nền các tầng lát gạch men. Tại buổi kê biên bà Ngô Thị L đứng ra nhận toàn bộ tài sản (*5 tầng*) đồng thời xuất trình cho hội đồng một bản thỏa thuận ngày 20/01/2012 giữa Công ty thương mại T (TNHH) và bà Ngô Thị L, do đó hội đồng lập biên bản “*Về việc xác định tài sản trên diện tích đất bị kê biên*” và Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum đã ra thông báo số 1699/TB-CTHADS ngày 05/12/2018 cho Công ty thương mại T (TNHH), bà Ngô Thị L trong thời hạn 30 ngày để khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất bị kê biên, xử lý thi hành án.

Tại biên bản xác minh ngày 20/3/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum xác minh được Tòa án nhân dân thành phố K cung cấp Tòa án không nhận được đơn và cũng không thụ lý giải quyết vụ việc nào liên quan đến Công ty thương mại T (TNHH). Do vậy, ngày 24/4/2019 Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum tiếp tục kê biên tài sản bổ sung là căn nhà 5 tầng gắn liền với đất để giải quyết việc thi hành án.

Nay Tòa án giải quyết “*tranh chấp tài sản kê biên*” giữa bà Ngô Thị L và Công ty thương mại T (TNHH), Cục thi hành án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S - người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành N trình bày:**

Đề đảm bảo cho khoản vay của mình tại Ngân hàng S, công ty thương mại T (TNHH) đã sử dụng các tài sản của mình để thế chấp làm tài sản bảo đảm. Hai

trong số các tài sản đó là bất động sản tại thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53 tại địa chỉ: 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 mang tên Công ty T và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 mang tên Công ty T. Nhà 05 tầng là tài sản của Công ty thương mại T (TNHH), do đó Cơ quan thi hành án có quyết định kê biên là đúng pháp luật.

Theo giấy phép quy hoạch số 904 của UBND tỉnh Kon Tum thì công ty thương mại T (TNHH) được cấp giấy phép xây dựng trên thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53 tại địa chỉ: 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum để làm trụ sở làm việc của Công ty. Như vậy, mọi công trình xây dựng trên đất liên quan đến trụ sở làm việc của Công ty thương mại T (TNHH) đều thuộc quyền sở hữu của Công ty T và là tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Việc bà L chứng minh được việc bà cho công ty thương mại T (TNHH) vay tiền hoặc vay tài sản cũng chỉ là vụ việc dân sự giữa bà L và công ty T và bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty thương mại T (TNHH) bồi thường thiệt hại cho mình.

Đối với Biên bản thỏa thuận ngày 20/01/2012 giữa bà Ngô Thị L và Công ty T, Ngân hàng không biết về văn bản này, nên Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố K xử:*

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 4; Điều 6; Điều 181; Điều 192; Điều 193; Điều 197; Điều 234; Điều 246; Điều 256; Điều 280; Điều 281; Điều 283; Điều 284 Bộ luật dân sự năm 2005.

**Tuyên xử:** chấp nhận đơn khởi kiện về việc "*Tranh chấp tài sản kê biên*" của nguyên đơn bà Ngô Thị L, đơn đề ngày 02/5/2019.

Công nhận căn nhà 5 tầng, diện tích 935,14m<sup>2</sup>, trị giá: 2.660.574.000 đồng đã xây dựng, tại lô đất 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum là tài sản của bà Ngô Thị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho đương sự, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S không rút kháng cáo, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Ngày 09/6/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum nhận được Biên bản tự thỏa thuận của

các bên đương sự và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận toàn bộ vụ án cụ thể như sau:

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Ngô Thị L trả thay cho Công Ty T (TNHH) số tiền 3.650.000.000 đồng (*Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*) thông qua Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum, để thi hành khoản tiền Công Ty T (TNHH) nợ Ngân hàng TMCP S, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 11/2013/QĐST-KDTM ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai. Và Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum đã có Quyết định thi hành án số 25/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2016 đối với Công ty T phải trả cho Ngân hàng S số tiền 20.332.565.673 đồng và lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum có trách nhiệm giải tỏa Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-CTHADS ngày 21/3/2019 đối với 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại T (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum và phân phối chuyển trả số tiền trên cho Ngân Hàng TMCP S.

Ngân hàng TMCP S, có nghĩa vụ xóa thế chấp và giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum để trả cho bà Ngô Thị L.

Bà Ngô Thị L được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận này là phù hợp với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng TMCP S có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Về áp dụng pháp luật: Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án nhân dân thành phố K áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết là đúng quy định pháp luật.

2. Về nội dung:

Công ty thương mại T (TNHH) thế chấp 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại T (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP S. Do không thanh nợ nên Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 11/2013/QĐST-KDTM, ngày 22/4/2013. Trường hợp không trả được nợ sẽ phát mãi tài sản là 02 lô đất mà Công ty thương mại T (TNHH) thế chấp.

Ngày 24/4/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum đã kê biên hai thửa đất và toàn bộ tài sản, căn nhà 5 tầng, tổng diện tích xây dựng 935,14m<sup>2</sup> trên đất do bà L xây dựng là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu Tòa án công nhận quyền về tài sản trên đất là của nguyên đơn.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự bà Ngô Thị L, đại diện theo pháp luật của Công ty thương mại T (TNHH) anh Phạm Tiến T và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S là anh Nguyễn Thành N đã có văn bản thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án đề ngày 09/6/2020 gửi cho Tòa án. Tại phiên tòa, các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo biên bản thỏa thuận, tuy nhiên có một số nội dung, các đương sự thống nhất thay đổi cho phù hợp so với biên bản thỏa thuận ngày 09/6/2020, cụ thể như sau:

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Ngô Thị L trả thay cho Công Ty thương mại T (TNHH) số tiền 3.650.000.000 đồng (*Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*) thông qua Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum, để thi hành khoản tiền Công Ty thương mại T (TNHH) nợ Ngân hàng TMCP S, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 11/2013/QĐST-KDTM



ngày 22/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai. Và Chi cục thi hành án dân sự thành phố K đã có Quyết định thi hành án số 25/QĐ-CCTHADS ngày 11/10/2016 đối với Công ty thương mại T (TNHH) phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 20.332.565.673 đồng và lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum có trách nhiệm giải tỏa Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-CTHADS ngày 21/3/2019 đối với 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại Thăng Long (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum và phân phối chuyển trả số tiền trên cho Ngân Hàng TMCP S.

Ngân hàng TMCP S, có nghĩa vụ xóa thế chấp và giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum để giao lại cho bà Ngô Thị L.

Bà Ngô Thị L được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, số bìa AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại T (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

### [3] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự không kháng cáo và đồng ý với bản án sơ thẩm nên bản án sơ thẩm về phần án phí có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 4; Điều 12; Điều 197; Điều 234; Điều 280; Điều 283 Bộ luật dân sự năm 2005.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố K,

tỉnh Kon Tum như sau:

1. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Ngô Thị L trả thay cho Công Ty thương mại T (TNHH) số tiền 3.650.000.000 đồng (*Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*) thông qua Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

2. Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum giải tỏa Quyết định kê biên tài sản số 03/QĐ-CTHADS ngày 21/3/2019 đối với 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại T (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum và phân phối chuyển trả số tiền trên cho Ngân Hàng TMCP S.

3. Ngân hàng TMCP S, có nghĩa vụ xóa thế chấp và giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, số bìa AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại T (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum cho Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum để giao lại cho bà Ngô Thị L.

4. Bà Ngô Thị L được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 78 và 79, tờ bản đồ số 53, số bìa AP 826911 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 20/11/2009 và số AK 519267 do UBND tỉnh Kon Tum cấp ngày 12/11/2007 đều đứng tên Công ty thương mại (TNHH), tại địa chỉ số 211b và 213b, đường Trần P, phường Quang T, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

**Về án phí:** Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 18, Điều 19, khoản 1 Điều 24, điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 5 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.

Ngân hàng TMCP S phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0002192 ngày 11/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Bà Ngô Thị L phải nộp 85.211.480 đồng (*tám mươi lăm triệu hai trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ 58.500.000đ (*năm mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm số 0001278 ngày 31/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố K (do anh Phạm Văn T nộp thay). Bà Ngô Thị L còn phải nộp 26.711.480 đồng (*Hai mươi sáu triệu bảy trăm mười một nghìn bốn trăm tám mươi đồng*).

**Về chi phí tố tụng:** Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Công ty thương mại T (TNHH) phải trả lại cho bà Ngô Thị L 3.500.000 đồng (*Ba triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà bà L đã nộp để chi phí.

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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/7/2020).

**Nơi nhận:**

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS Tp K;
- VKSND Tp. K;
- TAND Tp. K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Trần Tỷ**