

Số: 1224/QĐ-CTHADS

Bắc Giang, ngày 31 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Trường Sơn
Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần SNC; địa chỉ: Khu Công nghiệp
Đình Trám, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

CỤC TRƯỞNG CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 142 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi,
bổ sung năm 2014);

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BTP ngày 01/02/2016 của Bộ Tư Pháp
quy định quy trình giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo, đề nghị, kiến nghị, phản ánh
trong thi hành án dân sự;

Xét đơn khiếu nại của ông Nguyễn Trường Sơn - Đại diện theo pháp luật
của Công ty Cổ phần SNC; địa chỉ: Khu Công nghiệp Đình Trám, xã Hoàng
Ninh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang khiếu nại Chấp hành viên Cục Thi hành
án dân sự tỉnh Bắc Giang thực hiện việc kê biên, bán đấu giá tài sản không đúng
quy định. Nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Trường Sơn thuộc thẩm quyền
giải quyết của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang.

Sau khi nghiên cứu đơn khiếu nại, hồ sơ thi hành án và báo cáo giải trình
của Chấp hành viên, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bắc Giang nhận thấy:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số
08/2016/QĐST-KDTM ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc
Giang, tỉnh Bắc Giang thì Công ty cổ phần SNC (sau đây gọi tắt là công ty SNC)
có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam, chi
nhánh tỉnh Bắc Giang số tiền gốc và lãi tính đến ngày 29/8/2016 là
122.779.892.421đ (Một trăm hai mươi hai tỷ, bảy trăm bảy mươi chín triệu tám
trăm chín mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi một đồng) và khoản án phí KDTM.

Quá trình tổ chức thi hành án, hết thời gian tự nguyện thi hành án, Công ty
SNC có điều kiện nhưng không tự nguyện thi hành, do vậy, ngày 08/12/2017,
Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định
cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CTHADS. Trong 02 ngày 26 và 27



tháng 12 năm 2017, chấp hành viên đã tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản của Công ty SNC tại khu công nghiệp Đình Trám và tại số 376, đường Nguyễn Công Hăng, phường Trần Phú, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Sau khi cưỡng chế, kê biên tài sản, chấp hành viên đã thực hiện việc ký hợp đồng thẩm định giá và bán đấu giá theo quy định pháp luật. Ngày 30/5/2018 đã bán đấu giá thành tài sản là các tài sản gắn liền với Quyền sử dụng đất 28.835m² đất của công ty SNC tại Khu công nghiệp Đình Trám. Không đồng ý với kết quả thi hành án, ông Nguyễn Trường Sơn - Giám đốc đại diện theo pháp luật của công ty SNC đã khiếu nại đến cơ quan thi hành án.

Về các nội dung khiếu nại của ông, Cục THADS tỉnh Bắc Giang thấy:

- Nội dung thứ nhất: Ông cho rằng Chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang đã kê biên bán đấu giá tài sản của Công ty cổ phần SNC không đúng với nội dung Quyết định số 08/2016/QĐST-KDTM và không đúng với tài sản thế chấp giữa Công ty cổ phần SNC và Ngân hàng BIDV. Cụ thể là những tài sản thuộc các mục trong bảng kê chi tiết 5; 14; 15; 16; 19; 21; 22; 27; 28; 29; 30; 33; 34; 35.2; 35.3; 37 và 38.

Sau khi xem xét, Cục THADS tỉnh thấy các tài sản mà ông Sơn khiếu nại cụ thể như sau:

Mục 5: Nhà xưởng diện tích 424,9m² (nhà máy) tài sản gắn liền với đất của công ty SNC không thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 14: Nhà xưởng phía sau nhà xưởng số 02 diện tích 184,8m² - là tài sản của Công ty Trần Phú thế chấp cho Ngân hàng Quốc tế.

Mục 15: Khung mái tôn giáp nhà xưởng phía sau nhà xưởng số 02, chiều dài 6m, chiều rộng 5,7m và chiều cao 3,3m - là tài sản của Công ty Trần Phú thế chấp cho Ngân hàng Quốc tế.

Mục 16: Nhà tập thể diện tích 311,2m² gồm nhà án, nhà ở công nhân, nhà vệ sinh là tài sản của Công ty Trần Phú thế chấp cho Ngân hàng Quốc tế.

Mục 19: Nhà lò hơi bên trong có để máy phát điện diện tích 135,4m² là tài sản của Công ty Trần Phú thế chấp cho Ngân hàng Quốc tế.

Mục 21: Hệ thống bể nước gồm 06 bể là tài sản của Công ty Trần Phú thế chấp cho Ngân hàng Quốc tế.

Mục 22: Bể nước bên cạnh nhà xưởng số 01, diện tích 54,4m², sâu 2,3m là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 27: Lán để xe bằng tôn nằm giữa nhà xưởng 1 và nhà xưởng 2, có diện tích 81,8m² là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh

mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 28: 01 nhà chứa rác nằm giữa nhà xưởng 01 và nhà xưởng 02, có mái tôn, tường lửng, xây bao dài 14,4m, rộng 3,8m, cao 2,5m là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 29: 01 trạm làm mát có mái che cạnh nhà chứa rác, nằm giữa xưởng 01 và nhà xưởng 02, có chiều dài 4m, chiều rộng 3,3m, sâu 2,5m là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 30: 01 hệ thống bể nước có mái tôn che nằm giữa nhà xưởng 01 và nhà xưởng 02 gồm có 8 khoang là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 33: Rãnh thoát nước là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 34: Cây cối lâm lộc là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

Mục 35.2: Máy kéo đại; Mục 35.3. Dây chuyền đúc cán sản xuất. Đây là những tài sản SNC thế chấp cho Ngân hàng BIDV theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 229/2013/HĐTC ngày 07/5/2013.

Mục 37: 01 nhà khung bằng nhôm kính bên trong nhà xưởng 02. Đây là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC.

Mục 38: 01 Trạm điện 1000KVA, là tài sản gắn liền với đất của Công ty SNC không nằm trong danh mục tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV.

- Các mục 5; 22; 27; 28; 29; 30; 33; 34; 37 là tài sản của Công ty SNC không nằm trong danh mục thế chấp với Ngân hàng. Căn cứ tại khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 649 ngày 07/9/2011 thì tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp nên các tài sản khác được xây dựng, hình thành sau thời điểm ký Hợp đồng thế chấp được xác định là tài sản tăng thêm do SNC đầu tư.

Riêng mục Mục 35.2: Máy kéo đại; Mục 35.3. Dây chuyền đúc cán sản xuất. Đây là những tài sản SNC thế chấp cho Ngân hàng BIDV theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 229/2013/HĐTC ngày 07/5/2013.

Toàn bộ các tài sản trên đều gắn liền với quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần SNC. Do Công ty SNC chưa thi hành khoản án phí KDTM nên Chấp hành viên thực hiện kê biên các tài sản khác của Công ty SNC để đảm bảo cho việc thi hành án là đúng quy định pháp luật.

- Các mục 14; 15; 16; 19; 21; 38 là tài sản của Công ty Trần Phú nằm trên

đất của công ty SNC được thế chấp với ngân hàng Quốc tế và số tài sản này công ty Trần phú đã giao lại cho Ngân hàng Quốc tế để xử lý nợ. Quá trình tổ chức thi hành án, chấp hành viên làm việc với đại diện Ngân hàng Quốc tế và Ngân hàng Quốc tế đề nghị chấp hành viên kê biên, xử lý cùng với tài sản thế chấp của SNC với Ngân hàng BIDV. Do các tài sản trên là tài sản của công ty Trần Phú, những tài sản này không liên quan đến quyền lợi ích của SNC, do vậy thuộc trường hợp không xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 141 Luật THADS.

Từ những phân tích trên, Cục THADS tỉnh Bắc Giang thấy nội dung ông Sơn khiếu nại việc chấp hành viên kê biên bán đấu giá tài sản của Công ty cổ phần SNC không đúng với nội dung bản án số 08/2016/QĐST-KDTM và không đúng với tài sản thế chấp với Ngân hàng BIDV là không có căn cứ chấp nhận.

- Về nội dung ông Sơn đề nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang thông báo cho các bên liên quan việc hiện tại quyền sử dụng đất diện tích 28.835m² tại thửa đất số B3, B4, B5, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868715 cấp ngày 18/7/2006 hiện thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty cổ phần SNC, Quyền sử dụng đất không nằm trong tài sản đấu giá, thông báo người mua tài sản dịch chuyển để trả lại quyền sử dụng đất cho công ty SNC.

Theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CTHADS ngày 08/12/2017 thì cục THADS chi kê biên các tài sản gắn liền trên đất diện tích 28.835m² tại thửa đất số B3, B4, B5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868715 cấp ngày 18/7/2006 tại khu công nghiệp Đình Trám mà không kê biên quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai về việc xử lý quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản bảo đảm gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm để thu hồi nợ đã bổ sung khoản 3 vào Điều 81 quy định như sau: “Trường hợp người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đã thế chấp, đã bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nếu không thực hiện được nghĩa vụ với bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì Nhà nước thu hồi đất của bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm để cho người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm thuê đất. trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác... Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định.”

Mặc dù quyền sử dụng đất diện tích 28.835m² của Công ty SNC không bị kê biên, bán đấu giá, nhưng do Công ty SNC đã thế chấp tài sản trên đất và tài sản này đã bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng, do vậy quyền sử dụng đất trên sẽ bị xem xét thu hồi để cho người mua được tài sản thuê. Như vậy nội dung

khiếu nại này của ông Sơn không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bắc Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Trường Sơn - Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần SNC; địa chỉ: Khu Công nghiệp Đình Trám, xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án, người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Ông Nguyễn Trường Sơn có quyền khiếu nại Quyết định đến Tổng cục trưởng Tổng Cục Thi hành án dân sự trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này. / *Sh*

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Tổng cục THADS (Vụ GQKNTC);
- TTDLTT& TK-TCTHADS;
- Cục trưởng (để báo cáo);
- VKSND tỉnh (phòng 11);
- Lưu VT, HSKN;

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Sh

Giáp Hoàng Cự

