

Bản án số: 261/2024/DS-PT

Ngày: 19/4/2024

*V/v Tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế để thi hành
án theo quy định của pháp luật
về thi hành án*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Chu Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Lê Thị Hồng
Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2024/TLPT-DS ngày
24/01/2024 về việc “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi
hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DSST ngày 23/10/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2024/QĐ-PT
ngày 01/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 192/2024/QĐPT- HPT ngày
29/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 208/2024/QĐPT- HPT ngày
04/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2024/QĐPT- HPT ngày
12/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Eresson Việt Nam (viết tắt: Công ty
Eresson Việt Nam);

Địa chỉ: Phòng 01, tầng 12A - Tòa nhà Việt Á, số 9 đường Duy Tân,
phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thúy Hạnh - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài Nam và ông Nguyễn
Văn Khoa là cán bộ Công ty. (*Quyết định ủy quyền số 94 ngày 14/10/2021*).

- Ngày 19/8/2022, Công ty Eresson Việt Nam có văn bản thay đổi ủy
quyền, ủy quyền cho: Ông Nguyễn Hoài Nam và ông Lò Việt Cường.
(*Quyết định ủy quyền số 78 ngày 19/8/2022*).

- Ngày 15/9/2022, công ty Eresson Việt Nam có văn bản hay đổi ủy
quyền, ủy quyền cho: Bà Nguyễn Thị Vinh và ông Lò Việt Cường.
(*Quyết định ủy quyền số 02 ngày 15/9/2022*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Eresson Việt Nam: Ông Đỗ Xuân Đảm và bà Hoàng Thị Oanh - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Lion; Địa chỉ: Số 37, ngõ 10 Nguyễn Văn Huyền, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Bia rượu Eresson tắt: Công ty Bia rượu Eresson;

Địa chỉ: Lô 46 - Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Sơn - Chủ tịch Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức Thắng; Địa chỉ: Số nhà 132 phố Mới, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. (Giấy ủy quyền ngày 03/3/2021).

- Ngày 15/8/2023, Công ty Bia rượu Eresson có văn bản ủy quyền cho: Ông Lê Văn Hồi, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Cụm 4, xã Thọ Xuân, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 15/8/2023).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (viết tắt: BIDV);

Địa chỉ: Tháp BIDV – Số 35 phố Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Anh Dũng - Phó Giám đốc BIDV - Chi nhánh Thăng Long; Ông Đỗ Thanh Nghị - Phó trưởng phòng - Trung tâm xử lý nợ BIDV; Ông Nguyễn Quang Hùng - Trưởng phòng quản lý rủi ro BIDV - Chi nhánh Thăng Long; Ông Đồng Văn Thành - Cán bộ xử lý nợ BIDV - Chi nhánh Thăng Long. (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 131 ngày 20/01/2021).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của BIDV:* Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam (viết tắt: DATC); Địa chỉ: Số 51 phố Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. (Hợp đồng mua bán nợ số 02/2022/HĐMBN-BIDV-DATC ngày 29/4/2022).

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh Thường - Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Trình - Chức vụ: Phó trưởng ban phụ trách mua bán nợ 3. (Giấy ủy quyền số 67 ngày 23/8/2022).

- Ngày 15/9/2023, DATC có Văn bản số 587 thông báo chuyển quyền chủ nợ đối với khoản nợ tại Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của BIDV và DATC là: Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội; Địa chỉ: Số 39C Hai Bà Trưng, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Hoa Lý - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Hồng Quang; Địa chỉ: Số 8, ngõ 105/7 đường An Dương Vương, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội - Chức vụ: Chuyên viên pháp chế. (Giấy ủy quyền số 09 ngày 18/9/2023).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Mê Linh, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quang Độ - Chi cục Phó Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của nguyên đơn - Công ty cổ phần Eresson Việt Nam và ông Lò Việt Cường là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP vật tư và xây dựng Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Nguyên Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam trình bày:**

- Công ty cổ phần Eresson Việt Nam tiền thân là Công ty TNHH Eresson Việt Nam chuyên đổi mô hình cổ phần từ năm 2018. Được cấp giấy phép thành lập từ ngày 02/12/2015, Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực chế tạo cơ khí, máy móc, thiết bị, sản xuất, chế tạo thép không gỉ tại Việt Nam. Năm 2015, Công ty mới thành lập, phải mượn 10.060m² đất của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson tại Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, xã Quang Minh, huyện Mê Linh để đặt nhà máy sản xuất, hai bên đã ký kết hợp đồng mượn khu đất này, với thời hạn là 10 năm kể từ năm 2015. Năm 2016, công ty tiến hành mua lại toàn bộ cơ sở hạ tầng nằm trên diện tích đất 10.060m² đất này của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson, việc mua bán được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson (Công ty Bia rượu Eresson) có lịch sử hình thành như sau:

+ Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Cơ điện lạnh có đăng ký kinh doanh số 011016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 12/10/1992, thuộc loại hình Công ty TNHH hai thành viên trở lên;

+ Ngày 09/11/2005. Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Cơ điện lạnh chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson;

+ Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson được thành lập bởi Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson là chủ sở hữu chiếm 100% vốn điều lệ (được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 04/5/2007);

+ Năm 2017, Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson cho ông Lê Thanh Sơn. Do đó, từ năm 2007 đến năm 2017, Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson là Chủ sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson. Theo đó Công ty này có toàn quyền quyết định mọi vấn đề về tài sản của Công ty MTV Bia rượu Eresson (nói cách khác, mọi tài sản của Công ty MTV Bia rượu Eresson thời kỳ từ 2007 đến 2017 gián tiếp đều là tài sản của Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson).

- Về dự án “Nhà máy cồn rượu Eresson” tại Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội, Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson là chủ đầu tư, được Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp Quyết định số 2546/QĐ-CT ngày 17/9/2007 về việc đổi tên chủ đầu tư Dự án từ Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Cơ điện lạnh sang Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson, có Giấy phép đầu tư số 19221000015 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Vĩnh Phúc cấp 25/6/2008; tên Dự án Xây dựng nhà cồn rượu, diện tích sử dụng 10.846m² tại Lô 46 KCN Quang Minh.

- Về lô đất 46 KCN Quang Minh, ngày 25/9/2007, UBND tỉnh Vĩnh Phúc

và Công ty MTV Bia rượu Eresson đã ký Hợp đồng thuê đất số 1110 với thời hạn 49 năm, trả tiền hàng năm, được cấp GCNQSDĐ năm 2008.

- Quá trình triển khai Dự án, ngoài vốn tự có, Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson đã tiến hành vay vốn ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long có ký thế chấp Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là “Nhà máy cồn rượu Eresson” tại địa chỉ Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh (Hợp đồng tín dụng số 01/2009 và HĐ tín dụng số 1101/2011; Hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ ngày 22/9/2009).

Do Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson không trả nợ đúng lịch dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án và vụ án đã được TAND TP. Hà Nội xét xử phúc thẩm tuyên Bản án số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và 04/10/2019; theo bản án, Công ty MTV Bia rượu Eresson phải trả tiền cho BIDV Thăng Long; trường hợp không thanh toán được tiền thì BIDV Thăng Long có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ, trong đó có nhà xưởng, các công trình xây dựng theo Hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ ngày 22/9/2009.

- Về giao dịch mượn đất và mua bán tài sản:

+ Ngày 10/12/2015, Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam ký Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE về việc Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson cho Công ty TNHH Eresson Việt Nam mượn mặt bằng tại địa chỉ: Lô 46, KCN Quang Minh, TT Quang Minh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội để hoạt động sản xuất, gia công cơ khí, chế tạo thiết bị; tổng diện tích 10.060m²; thời hạn mượn là: 10 năm, từ ngày 10/12/2015 đến ngày 31/12/2025.

+ Ngày 31/5/2016, Công ty CP Cơ Điện lạnh Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam ký Hợp đồng mua bán số 02/2016/HĐMB/CDL EREVN với nội dung Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh Eresson bán cho Công ty TNHH Eresson Việt Nam các tài sản vật tư mua bán theo hợp đồng này gồm các máy móc, thiết bị, nhà xưởng, phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý, vật tư, công cụ, ... Tổng giá trị tài sản là 16.258.082.280 đồng (đã bao gồm VAT). Các bên đã lập các biên bản bàn giao tài sản và xuất hoá đơn theo quy định pháp luật.

Do vậy, toàn bộ tài sản nêu trên nằm trên khu vực đất mượn 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE đã được Công ty TNHH Eresson Việt Nam mua và trở thành tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam (Phần diện tích này được thể hiện rõ tại sơ đồ nhà máy).

Ngày 14/11/2018, Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam ký Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số Ngày 14/11/2018-MTV/ERE về việc Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson cho Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam mượn diện tích 910m² tại lô 46 KCN Quang Minh với thời hạn 5 năm, mục đích mượn là làm nhà bán mái để tập kết máy móc và các thiết bị. Ngày 15/11/2018, hai bên đã lập biên bản giao mặt bằng cho mượn đất. Sau đó, Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam đã tiến hành xây dựng nhà bán mái vòm tôn khung thép và các bên đã lập Biên bản nghiệm thu nhà bán mái vòm ngày 28/11/2018. Trên thực tế, từ nhiều năm nay, Công ty Cổ phần Eresson sản xuất gia công cơ khí,

chế tạo thiết bị và vẫn đang hoạt động ổn định tại lô 46 KCN Quang Minh với trên 60 nhân viên, công nhân làm việc tại các nhà xưởng cơ khí.

- Quá trình thi hành án đối với Bản án số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và 04/10/2019 của TAND TP Hà Nội đối với bị thi hành án là Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson.

Ngày 06/02/2020, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ra Quyết định thi hành án số 11.

Ngày 26/5/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã xác minh điều kiện thi hành án; trong Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 26/5/2020 nêu rõ: *“Đối với số tài sản được Công ty Cổ phần Eresson lập tại danh sách kèm theo đơn, căn cứ Hợp đồng mua bán số 02/2016/HĐMB/CĐL-EREVN ngày 31/5/2016 giữa Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson và Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam ... đã được nêu tại Báo cáo kiểm kê được xác định tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam (theo danh sách tài sản số 01 kèm theo Biên bản này). Số tài sản này thuộc lĩnh vực sản xuất cơ khí, chế tạo máy và không thuộc danh mục tài sản đảm bảo tại Hợp đồng thế chấp số 2209/2009 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson”.*

Ngày 08/6/2020, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 25/QĐ-CCTHADS. Tuy nhiên, do Quyết định này có 1 nhà sản xuất cơ khí diện tích 754,6m² (nằm trong tổng diện tích 10.060m²) là tài sản của Công ty nên ngày 15/7/2020, Chấp hành viên Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ra Quyết định số 26 về việc thu hồi quyết định thi hành án; theo đó, quyết định số 26 đã thu lại nhà sản xuất cơ khí diện tích 754,6m² (nằm trong tổng diện tích 10.060m²) ra khỏi danh sách tài sản kê biên.

Ngày 16/6/2020, Chi cục THA kê biên và lập Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản. Tuy nhiên, trong danh sách tài sản kê biên này vẫn còn bao gồm các tài sản của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam được liệt kê trong danh sách số 01, 02 kèm theo Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 26/5/2020, trong đó có bao gồm mái vòm của Eresson xây dựng trên phần diện tích mượn là 920m². Điều này đã xâm phạm nghiêm trọng, trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam, khiến tình hình kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn và thiệt hại.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam khởi kiện Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson Việt Nam đòi tài sản của công ty đã mua bị cưỡng chế kê biên để thi hành án. Công ty yêu cầu Toà án:

1. Tuyên các tài sản (nhà xưởng, thiết bị vật chất ...) theo Danh mục số 02 kèm theo Đơn khởi kiện này (tài sản Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam đã mua theo Hợp đồng mua bán số 02/2016/HĐMB/CĐL-EREVN và nhà bán mái vòm theo Biên bản nghiệm thu ngày 28/11/2018) là tài sản thuộc về Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam, Danh sách 02 cụ thể như:

A. Máy móc thiết bị có trong nhà máy

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
	Khu đóng chiết chai rượu		
1	Máy chiết rót và đóng nút chai tự động	Máy	4
2	Tủ điện động lực	Cái	1
3	Tủ điện điều khiển	Cái	4
4	Tank lên men 20m ³	Cái	16
5	Tank chứa men 3m ³	Cái	5
6	Tank chứa đệm 700L	Cái	1
7	Máy rửa 02 bom	Cái	1
8	Máy nén khí trực vít	Cái	1
9	Máy nén khí piston 11kW	Cái	1
10	Tank chứa nước nóng (hóa chất) 2 lớp, dung tích 2m ³	Cái	1
11	Bể chứa nước Inox 10m ³ đỉnh tháp sx	Cái	1
12	Máy nén lạnh NF811 - 132kW	Máy	1
13	Máy nén lạnh F6WB - không có động cơ	Máy	2
14	Dàn trao đổi nhiệt NH3 - Glicol	Bộ	1
15	Tủ điện (01 tủ gồm 02 tủ điều khiển máy lạnh)	Cái	1
16	Tủ điện điều khiển	Cái	1
	Thiết bị chung cất rượu		
17	Nội chung cất cồn 10m ³	Cái	2
18	Nội chung cất cồn 10m ³	Cái	1
19	Hệ thống thiết bị phụ trợ	Hệ thống	3
20	Tháp giải nhiệt nước (Cooling tower)	Cái	3
21	Tank chứa cồn 50m ³	Cái	3
22	Tủ điện điều khiển	Cái	1
	Hệ thống xử lý nước thải		
23	Tủ điều khiển nước thải (cơ)	Cái	1
	Trạm điện nhà máy		
24	Trạm biến áp 22/0,4kV - 1600kVA	Trạm	2
25	Máy phát điện sử dụng Diesel - 0,4kV - 500kVA	Máy	1
	Trạm làm mát nước sản xuất		
26	Tháp giải nhiệt nước (Cooling tower) DK 1830	Cái	1
27	Bơm nước 150w - 341/p	Cái	1

B Hệ thống đường ống công nghệ và phụ kiện đường ống

	Đường ống thép không rỉ không có bảo ôn		
1	DN65	m	1621,6
2	DN80	m	115,93
3	DN200	m	1,6
4	DN350	m	7
	Đường ống thép không rỉ có bảo ôn lạnh		
5	DN100	m	82,2
6	DN125	m	560,4
7	DN150	m	199,75
	Đường ống thép áp lực bảo ôn bông thủy tinh	m	
8	DN40	m	85,54

9	DN50	m	485,9
10	DN65	m	95,5
11	DN80	m	42,9
12	DN100	m	90,7
13	DN125	m	146,7
14	DN150	m	6,8
	Đường ống thép mạ kẽm		
15	DN25	m	32,1
16	DN32	m	17,8
17	DN40	m	49,7
18	DN50	m	5,8
	Đường ống thép áp lực không bảo ôn		
19	DN20	m	2,7
20	DN25	m	15,5
21	DN32	m	11,6
22	DN50	m	6,5
23	DN80	m	10,7
	Van bướm các loại		
24	DN150	cái	6
	Van bi gạt Inox các loại		
25	DN150	cái	1
	Van mặt bích các loại		
26	DN200	cái	6
	Van thép đúc cho đường hơi nước		
27	Van gạt DN50	Cái	2
28	Van gạt DN40	Cái	6
	Van điện từ - Van khí nén - Thiết bị khác		
29	Van điện từ DN32	Cái	2
30	Van điện từ DN50	Cái	4
31	Van điện từ DN100	Cái	2
32	Van khí nén DN100	Cái	2
33	Van điện khí nén vô cấp DN40	Cái	1
34	Van điện từ DN65	Cái	2
35	Áp kế điện tử DN50	Cái	1
36	Áp kế điện tử DN100	Cái	1
37	Y lọc DN100	Cái	1
	Giá đỡ đường ống, thang dẫn cáp điện		
38	Thép hình U140	m	35,95
39	Thép hộp không rỉ 100x100x3	m	2,8
40	Thép hộp không rỉ 80x80x2,5	m	2,2
41	Thép hộp không rỉ 60x40x2,5	m	2,4
42	Thang cáp điện 200	m	64,7
43	Ống luồn dây điện Inox DN32	m	33
44	Ống luồn dây điện Inox DN40	m	74,8
45	Sàn lưới thép	m ²	28,212
46	Tấm inox dày 4mm	m ²	7,01

C. Công trình nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền trên đất:

	Mặt bằng khu xử lý nước thải và Nồi hơi		
1	Sân và đường bê tông trước nhà nồi hơi	m ²	
	Mặt bằng khu nhà sản xuất, điều hành		
2	Nhà sản xuất cơ khí	m ²	754,6
3	Miếu thờ	m ²	5
4	Nhà bảo vệ cổng phụ	m ²	26,4
5	Nhà để xe	m ²	233,6
6	Nhà vòm	m ²	923,8
7	Đế móng thiết bị	m ²	17,6
8	Đế móng thiết bị	m ²	31,8
9	Nhà vệ sinh số 1	m ²	65,9
10	Nhà vệ sinh số 2	m ²	21,5
11	Văn phòng điều hành Công ty - Nhà 2 tầng	m ²	878,9
12	Nhà trạm biến áp và máy phát điện	m ²	192,8
13	Văn phòng đội bảo vệ	m ²	34,3
14	Nhà thường trực cổng chính	m ²	17,5
15	Mặt bằng sân đường bê tông nội bộ khu vực 1	m ²	3448,2
16	Mặt bằng sân đường bê tông nội bộ khu vực 2	m ²	8138,7

2. Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam có quyền tiếp tục hoạt động sản xuất tại các nhà xưởng gồm: Nhà xưởng cơ khí số 01; Nhà xưởng bán mái số 01; Nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m²; Nhà phun cát + kho 140m²; Nhà để máy phát điện tại địa chỉ lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội;

3. Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam có quyền tiếp tục mượn, sử dụng đất đối với diện tích 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 31/12/2025 và diện tích 910m² theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 14/11/2023.

*** Bị đơn Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson trình bày:**

- Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Cơ điện lạnh (Công ty Cơ điện lạnh) có đăng ký kinh doanh số 011016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 12/10/1992, thuộc loại hình Công ty TNHH hai thành viên trở lên. Công ty Cơ điện lạnh đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson vào ngày 09/11/2005.

- Công ty Bia rượu Eresson được thành lập bởi Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson là chủ sở hữu chiếm 100% vốn điều lệ (được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 04/5/2007). Năm 2017, Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Bia rượu Eresson cho ông Lê Thanh Sơn, như vậy từ năm 2007 đến năm 2017 Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson là Chủ sở hữu 100% vốn tại Công ty Bia rượu Eresson và có toàn quyền quyết định đối với mọi vấn đề liên quan đến tài sản của Công ty Bia rượu Eresson.

Công ty Bia rượu Eresson là chủ đầu tư “Nhà máy cồn rượu Eresson” tại Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, được Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp Quyết định số 2546/QĐ-CT ngày

17/9/2007 về việc đổi tên chủ đầu tư Dự án từ Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp Cơ điện lạnh sang Công ty Bia rượu Eresson.

+ Quá trình triển khai Dự án, ngoài vốn tự có, Công ty Bia rượu Eresson đã tiến hành vay vốn ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long có ký thế chấp Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là “Nhà máy cồn rượu Eresson” tại địa chỉ Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh.

Do Công ty Bia rượu Eresson không trả nợ đúng lịch dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án và vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm tuyên Bản án số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và 04/10/2019. Sau đó, Chi cục THADS Huyện Mê Linh đã ra Quyết định thi hành án số 11/QĐ-CCTHADS ngày 06/2/2020.

- Về giao dịch mượn đất Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam:

+ Ngày 10/12/2015, Công ty Bia rượu Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam ký Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE về việc Công ty Bia rượu Eresson cho Công ty TNHH Eresson Việt Nam mượn mặt bằng tại địa chỉ: Lô 46, KCN Quang Minh, TT Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội để hoạt động sản xuất, gia công cơ khí, chế tạo thiết bị; tổng diện tích: 10.060m²; thời hạn mượn là: 10 năm, từ ngày 10/12/2015 đến ngày 31/12/2025.

+ Ngày 14/11/2018, Công ty Bia rượu Eresson và Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam ký Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE về việc Công ty Bia rượu Eresson cho Công ty Eresson Việt Nam mượn diện tích 910m² tại lô 46 KCN Quang Minh với thời hạn 5 năm, mục đích mượn là làm nhà bán mái để tập kết máy móc và các thiết bị. Ngày 15/11/2018, hai bên đã lập biên bản giao mặt bằng cho mượn đất. Sau đó, Công ty Eresson Việt Nam đã tiến hành xây dựng nhà bán mái vòm tôn khung thép và các bên đã lập Biên bản nghiệm thu nhà bán mái vòm ngày 28/11/2018.

- Về việc mua bán tài sản giữa Công ty CP Cơ Điện lạnh Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam: Việc mua bán giữa Công ty CP Cơ Điện lạnh Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam là việc riêng của 02 công ty. Chúng tôi xác nhận trên lô 46 KCN Quang Minh mà chúng tôi đang cho thuê có tài sản của Công ty TNHH Eresson Việt Nam nay là Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam, trong đó có các tài sản như nguyên đơn đã trình bày gồm: Nhà xưởng cơ khí số 01; Nhà xưởng bán mái số 01; Nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m²; Nhà phun cát + kho 140m²; Nhà để máy phát điện. Toàn bộ số tài sản này đều nằm trên phần đất mượn theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE đã nêu trên.

- Về tài sản bị kê biên của Công ty Bia rượu Eresson có tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam:

+ Liên quan đến việc thi hành án đối với Bản án phúc thẩm số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội. Ngày 06/2/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã có Quyết định thi hành án số 11/QĐ-CCTHADS đối với bản án nêu trên. Đến ngày 26/5/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã lập Biên bản xác minh

điều kiện thi hành án có kèm theo 03 Danh mục tài liệu kèm theo ghi nhận rõ nội dung: (1) Danh mục tài sản số 01 là tài sản của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam; (2) Danh mục tài sản số 02 là tài sản được Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson yêu cầu Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam cung cấp 1 phần hoặc toàn bộ dịch vụ theo các Hợp đồng kinh tế. Số tài sản này hiện là 1 phần hoặc toàn bộ các tài sản đã thế chấp và là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson nên đề nghị các bên liên hệ với cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp; (3) Danh mục tài sản số 03 là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson.

+ Ngày 08/6/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 25/QĐ-CCTHADS. Ngày 16/6/2020, Chi cục THA đã chủ trì việc kê biên và lập Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản.

- Công ty Bia rượu Eresson có ý kiến như sau:

+ Xác nhận có tài sản của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam trên đất thuê của Công ty Bia rượu Eresson; có việc Công ty Bia rượu Eresson cho Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam mượn đất và trên phần diện tích đất mượn có tài sản của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam, không liên quan đến Công ty Bia rượu Eresson;

+ Trong danh sách kê biên có nhà bán mái vòm theo Biên bản nghiệm thu ngày 28/11/2018 không phải tài sản của Công ty Bia rượu Eresson, mái vòm này là do Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam bỏ tiền xây dựng trên đất cho mượn.

+ Việc cho mượn đất là hợp pháp, do đó Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam có quyền tiếp tục mượn, sử dụng đất đối với diện tích 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng đến hết thời hạn của Hợp đồng – 31/12/2025 và diện tích 910m² theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đến hết thời hạn của Hợp đồng ngày 14/11/2023.

+ Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam Chi nhánh Thăng Long: Công ty không đồng ý với các yêu cầu độc lập nói trên.

+ Đối với việc định giá của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh đối với các tài sản đang tranh chấp trong vụ án công ty không có yêu cầu thẩm định giá lại đối với các tài sản nói trên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:**

- Tại Bản án phúc thẩm số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và ngày 04/10/2019, Tòa án nhân dân TP Hà Nội đã tuyên xử BIDV được quyền phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 873 tờ bản đồ số 24 tại Lô 46-KCN Quang Minh, xã Quang Minh, Mê Linh, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson, nếu Công ty Bia rượu Eresson không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

- Toàn bộ tài sản tại nhà máy cồn rượu đã được Chi cục thi hành án dân sự Mê Linh kiểm kê và kê biên tài sản để thi hành án. Tại Biên bản xác minh

điều kiện thi hành án ngày 26/5/2020, Công ty cổ phần Eresson Việt Nam do trực tiếp bà Lê Thúy Hạnh đại diện tham gia ký kết cũng xác nhận danh mục tài sản của Công ty Bia rượu Eresson để thi hành án và Chi cục thi hành án dân sự Mê Linh ra quyết định 25/QĐ-CCTHA theo danh mục tài sản các bên đã đồng ý xác nhận tại Biên bản xác minh nêu trên.

- Tại Điều 1 - Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 2209/2009/HĐ ký ngày 22/9/2009 quy định: Trường hợp ngoài phần vốn vay của Bên nhận thế chấp, Bên thế chấp còn sử dụng nguồn tài chính khác để đầu tư vào tài sản thế chấp nêu tại Khoản 1 Điều này thì toàn bộ giá trị tài sản đầu tư đó cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Danh mục tài sản tranh chấp số 2 kèm theo Đơn khởi kiện của Công ty Eresson VN gồm 3 cấu phần: (i) Máy móc thiết bị hiện có trong nhà máy (gồm 27 thiết bị); (ii) Hệ thống đường ống công nghệ và phụ kiện đường ống (44 tài sản); (iii) Công trình nhà cửa vật kiến trúc gắn liền trên đất (16 hạng mục). Các tài sản này là tài sản của Nhà máy cồn rượu và đều thuộc danh mục tài sản, hạng mục đầu tư theo Quyết định phê duyệt Dự án số 393/BB-HĐQT ngày 10/12/2008 của Công ty CP cơ điện lạnh Eresson (chủ sở hữu Công ty Bia rượu Eresson tại thời điểm đầu tư Dự án).

Như vậy toàn bộ nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 873 tờ bản đồ số 24 tại Lô 46-KCN Quang Minh và các tài sản khác hiện đã hình thành, đầu tư xây dựng trên khuôn viên lô đất thế chấp bao gồm các tài sản theo danh mục 02 và nhà bán mái vòm theo Đơn khởi kiện của Công ty Eresson Việt Nam là tài sản của Công ty Bia rượu Eresson và là tài sản đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng.

- Đối với Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE ký ngày 10/12/2015 và Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE ký ngày 14/11/2018 được ký giữa: Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson với Công ty cổ phần Eresson Việt Nam khi toàn bộ dự án của Công ty Bia rượu Eresson tại Lô đất 46 Khu Công nghiệp Quang Minh đã thế chấp cho BIDV.

+ Theo quy định tại Điều 175, Điều 166, Điều 167 và Điều 170 Luật đất đai và các quy định pháp luật liên quan không có quy định người sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm có quyền cho mượn quyền sử dụng đất, cho mượn mặt bằng. Trong các hình thức giao dịch liên quan đến đất đai, pháp luật cũng không quy định có hình thức giao dịch là hợp đồng mượn mặt bằng, mượn quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

+ Tại Khoản 4, Điều 5 Hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ được ký giữa BIDV với Công ty TNHH MTV Bia rượu quy định: Bên thế chấp (Công ty Bia rượu Eresson) không được bán, trao đổi chuyển nhượng, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, góp vốn tài sản thế chấp khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng. Đến nay, BIDV chưa có bất kỳ văn bản nào chấp thuận cho Bên thế chấp được cho thuê, cho mượn đối với tài sản thế chấp.

- ***BIDV có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:***

+ Không chấp nhận yêu cầu xác định các tài sản theo danh mục số 02 kèm theo Đơn khởi kiện là tài sản thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Eresson Việt Nam.

+ Tuyên Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE ngày 10/12/2015 giữa Công ty TNHH MIV Bia rượu Eresson với Công ty TNHH Eresson Việt Nam và Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE ngày 14/11/2018 ký giữa Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson với Công ty cổ phần Eresson Việt Nam là vô hiệu. Công ty cổ phần Eresson Việt Nam không được tiếp tục sử dụng đất, phải chấm dứt ngay các hoạt động sản xuất kinh doanh và bàn giao ngay toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng tại: Lô 46-Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội cho Cơ quan thi hành án để cưỡng chế, bán tài sản theo Bản án phúc thẩm số 114/2019/KDTM-PT của TAND thành phố Hà Nội, thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam là Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam trình bày:** Ngày 29/4/2022, Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam (Bên bán nợ) với DATC (Bên mua nợ) ký hợp đồng mua bán nợ số 02/2022/HĐMBN-BIDV-DATC theo đó khoản nợ của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson đã được DATC mua lại. DATC có quan điểm trình bày như yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam là Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội trình bày:** Ngày 15/9/2023, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam đã thực hiện việc thông báo chuyển quyền chủ nợ đối với khoản nợ tại Công ty TNHH Bia rượu Eresson theo đó Công ty CP Vật tư và Xây dựng Hà Nội trở thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau khi nghiên cứu Hồ sơ vụ án, Công ty CP Vật tư và Xây dựng Hà Nội có quan điểm của mình về vụ án như sau:

- Công ty đồng ý tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được kế thừa từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam cũng như từ Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam;

- Công ty đồng ý và giữ nguyên toàn bộ những yêu cầu độc lập được của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 30/3/2021 đã được Tòa án nhân dân huyện Mê Linh xem xét, thụ lý để giải quyết.

- Công ty giữ nguyên những lời khai, quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cũng như Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam đã trình bày trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện Mê Linh trước đây.

- Đề nghị Tòa án xem xét, chấp thuận cho công ty những yêu cầu sau đây:

+ Không chấp nhận yêu cầu xác định các tài sản theo Danh mục số 02 kèm theo Đơn khởi kiện là tài sản của Công ty CP Eresson Việt Nam.

+ Tuyên Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE ngày 10/12/2015 giữa Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson với Công ty TNHH Eresson Việt Nam và Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE ngày 14/11/2018 ký giữa Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson với Công ty CP Eresson Việt Nam là vô hiệu. Công ty CP Eresson Việt Nam

không được tiếp tục sử dụng đất, phải chấm dứt ngay các hoạt động sản xuất, kinh doanh và bàn giao ngay toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng tại: Lô 46 – Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội cho cơ quan Thi hành án đề cưỡng chế, bán tài sản theo Bản án phúc thẩm số 114/2019/KDTM-PT của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, thu hồi nợ cho Chủ nợ - Công ty CP Vật tư và Xây dựng Hà Nội.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội trình bày:**

Thi hành Bản án số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo đơn yêu cầu thi hành án ngày 04/12/2019 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh đã ban hành Quyết định thi hành án số 11/QĐ - CCTHADS ngày 06/02/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh đối với người phải thi hành án là Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson, địa chỉ: Lô 46 Khu Công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội. Các khoản phải thi hành gồm:

"1. Buộc Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tính đến ngày 17/01/2019 (xét xử sơ thẩm) là 292.094.224.468 đồng...

2. Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson không thanh toán trả nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

"...

- Nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 873, tờ bản đồ số 24 tại Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội của Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson theo hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thăng Long với Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson...."

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh đã tiến hành xác minh và kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo quy định, cụ thể như sau:

- Ngày 16/6/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã tiến hành kê biên đối với tài sản đảm bảo là: *"Nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 873, tờ bản đồ số 24 tại Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội của Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson theo hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson"* theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 25/QĐ-CCTHADS ngày 08/6/2020 và Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 07/QĐ-CCTHADS ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh.

- Quá trình xác minh tài sản đảm bảo nêu trên trước khi tổ chức kê biên, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã làm việc với đại diện của các bên gồm:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty CP Eresson Việt Nam (đơn vị mượn mặt bằng của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson để sản xuất). Tại buổi làm việc, các bên đã thống nhất về tài sản là “*Nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 873 tờ bản đồ số 24 tại Lô 46, Khu công nghiệp Quang Minh, huyện Mê Linh, TP Hà Nội của Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson theo hợp đồng thế chấp số 2209/2009/HĐ ngày 22/9/2009 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với Công ty TNHH Một thành viên Bia rượu Eresson*”. Tài sản được lập tại danh sách kèm theo Biên bản của buổi làm việc. Tuy nhiên, sau khi tài sản được kê biên, thẩm định giá và đưa ra bán đấu giá theo quy định, Công ty CP Eresson Việt Nam đã có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đã kê biên và đã được TAND huyện Mê Linh thụ lý. Vì vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự, Chi cục Thi hành án huyện Mê Linh đề nghị Toà án sớm có kết quả về việc giải quyết tranh chấp trên để Chi cục có căn cứ thi hành theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DSST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Eresson Việt Nam (viết tắt: Công ty Eresson Việt Nam).

1.1. Xác định các tài sản (Vị trí tài sản theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 873, tờ bản đồ 24 tại Lô 46 Khu Công nghiệp Quang Minh do của Chi cục THA huyện Mê Linh thuê đo vẽ): Nhà xưởng cơ khí số 01 là Nhà xưởng cơ khí, ký hiệu số 10, diện tích 754,6m²; nhà xưởng bán mái số 01 là Khung sắt lợp mái tôn, ký hiệu số 8, diện tích 182,8m²; nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m² + nhà phun cát + kho 140m² là Nhà xưởng gia công kết cấu thép, ký hiệu số 7, diện tích 2966,5m²; nhà để máy phát điện là Nhà kho khung sắt, mái tôn, ký hiệu số 12, diện tích 31,4m²; 01 trạm biến áp 220KV xác định là Trạm biến áp, ký hiệu số 11 và 01 máy phát điện theo danh sách tài sản số 02 kèm theo đơn khởi kiện là tài sản Công ty cổ phần Eresson Việt Nam (có trích sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Khi cơ quan thi hành án bàn giao tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson trên Lô đất số 46 KCN Quang Minh cho bên trúng đấu giá, đồng thời sẽ bàn giao tài sản của Công ty cổ phần Eresson Việt Nam nêu trên cho bên trúng đấu giá. Bên trúng đấu giá sẽ phải thanh toán trị giá tài sản này cho Công ty cổ phần Eresson (*theo trị giá tại thời điểm cơ quan THA bán đấu giá tài sản*).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: (1) Tiếp tục hoạt động sản xuất tại các nhà xưởng gồm: Nhà xưởng cơ khí số 01; Nhà xưởng bán mái số 01; Nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m²; Nhà phun cát + kho 140m²; Nhà để máy phát điện tại địa chỉ lô 46, KCN Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội; (2) Có quyền tiếp tục mượn, sử dụng đất đối với diện tích 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 31/12/2025 và diện tích 910m²

theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 14/11/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của BIDV nay xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của BIDV là Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE được ký giữa: Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam (nay là Công ty cổ phần Eresson Việt Nam) ngày 10/12/2015 là vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Eresson Việt Nam phải bàn giao toàn bộ diện tích mượn mặt bằng là 10.060m² theo hợp đồng cho Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson để Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2.2. Tuyên bố: Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE được ký giữa: Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty cổ phần Eresson Việt Nam ngày 14/11/2018 là vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Eresson Việt Nam phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà vòm, khung sắt, mái tôn diện tích là 923.8m² (*bản đồ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 873, tờ bản đồ 24 tại Lô 46 Khu Công nghiệp Quang Minh do của Chi cục THA huyện Mê Linh thuê đo vẽ, thể hiện ở vị trí ký hiệu số 18*) để bàn giao toàn bộ diện tích mượn quyền sử dụng đất là 910m² theo hợp đồng cho Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson để Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của BIDV về việc đề nghị Tòa án xác định toàn bộ danh mục tài liệu số 02 kèm theo đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Eresson là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson đã thế chấp cho BIDV.

3. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

4. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn - Công ty cổ phần Eresson Việt Nam và ông Lò Việt Cường là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng mượn mặt bằng giữa nguyên đơn Công ty cổ phần Eresson Việt Nam và bị đơn Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson phù hợp với quy định tại Điều 512 đến Điều 517 BLDS 2005; Nguyên đơn và bị đơn đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện này. Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải bàn giao tài sản thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội là đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như quyết định của bản án sơ thẩm đã tước đoạt quyền tự định đoạt của nguyên đơn đối với tài sản thuộc sở hữu của nguyên đơn.

Đề nghị HĐXX xác định hợp đồng mượn mặt bằng giữa nguyên đơn Công ty cổ phần Eresson Việt Nam và bị đơn Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn được tiếp dụng sử dụng đất cho đến hết thời hạn của hợp đồng mượn mặt bằng. Nguyên đơn không phải bàn giao tài sản thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của BIDV: Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của BIDV và DATC là: Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội đề nghị HĐXX xác định toàn bộ danh mục tài liệu số 02 kèm theo đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Eresson là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson đã thế chấp cho BIDV.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án huyện Mê Linh vắng mặt tại phiên tòa.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DSST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn - Công ty cổ phần Eresson Việt Nam và ông Lò Việt Cường là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP vật tư và xây dựng Hà Nội nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của BIDV: Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam; Chi cục thi hành án huyện Mê Linh; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa lần thứ tư, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt không có lý do; Chi cục thi hành án huyện Mê Linh xin xét xử vắng mặt, HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Về Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson: Được thành lập ngày 04/5/2007 do ông Lê Thanh Sơn làm người đại diện theo pháp luật. Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Eresson là chủ sở hữu chiếm 100% vốn điều lệ. Sau khi thành lập, Ngày 10/12/2008, Hội đồng quản trị Công ty Cơ điện lạnh Eresson ban hành Quyết định số 393/BB-ĐHĐCĐ ngày 10/12/2008, về việc phê duyệt dự án nhà máy sản xuất cồn rượu Eresson; chủ dự án: Công ty Bia rượu Eresson; địa điểm xây dựng: Lô 46, KCN Quang Minh, huyện Mê Linh, diện tích 26.938m²; phương án giải phóng mặt bằng: Tháo dỡ nhà xưởng hiện có của nhà máy cơ khí để có mặt bằng xây dựng nhà máy sản xuất cồn rượu Eresson; thời gian thực hiện dự án 01/2009 đến tháng 12/2009.

Ngày 30/6/2009, Đại hội cổ đông Công ty Cơ điện lạnh Eresson họp (Gồm 05 cổ đông chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết) về việc đầu tư góp vốn cho Công ty Bia rượu Eresson, cụ thể: *“1. Đầu tư góp vốn tham gia vào dự án (Đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất cồn rượu Eresson) của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson bằng các thiết bị trong hệ thống do Công ty cổ phần cơ điện lạnh Eresson chế tạo với tổng trị giá trước thuế là 46.539.696.000 đồng, cụ thể: 1.1. Các thiết bị trong hệ thống xử lý nước; 1.2. Các thiết bị trong hệ thống kho thành phẩm và pha chế; 1.3. Các thiết bị trong hệ thống công đoạn lên men; 1.4. Các thiết bị trong hệ thống nấu đường hóa; 1.5. Các thiết bị Xilo chứa bã thải 60m³”*

Ngày 01/9/2009, Đại hội cổ đông Công ty Cơ điện lạnh Eresson họp (Gồm 05 cổ đông chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết) về việc bàn giao tài sản cho Công ty Bia rượu Eresson, cụ thể: *“Bàn giao tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 26.928m² của Công ty cổ phần Cơ điện lạnh Eresson cho Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson gồm các hạng mục: Nhà vệ sinh; tường rào nhà máy cơ khí; nhà 02 tầng - khu văn phòng; xưởng cơ khí số 02 diện tích 1000m² có cầu trục 05 tấn”*.

Quá trình triển khai Dự án, ngoài vốn tự có, Công ty Bia rượu Eresson đã tiến hành vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long. Hai bên ký thể chấp Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ngày 22/9/2009, theo đó: Công ty Bia rượu Eresson thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo dự án đầu tư đã được phê duyệt theo Quyết định số 393/BB-ĐHĐCĐ ngày 10/12/2008 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần cơ điện lạnh Eresson. Tài sản thế chấp: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, toàn bộ nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và các thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất của dự án “đầu tư xây dựng nhà máy cồn rượu Eresson” tại lô 46-KCN Quang Minh, huyện Mê Linh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 762826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/01/2008.

Do Công ty Bia rượu Eresson vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên BIDV đã khởi kiện tại Tòa án liên quan đến hợp đồng tín dụng. Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội đã ban hành Bản án số 01/2019/KDTM-ST ngày 17/01/2019; Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm ban hành Bản án số 114/2019/KDTM-PT ngày 30/9/2019 và 04/10/2019.

Về thi hành bản án: Ngày 06/02/2020, Chi cục THADS Huyện Mê Linh đã ra Quyết định thi hành án số 11/QĐ-CCTHADS. Ngày 26/5/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã lập Biên bản xác minh điều kiện thi hành án có mặt đại diện BIDV, ông Lê Thanh Sơn và bà Lê Thúy Hạnh là đại diện theo pháp luật của Công ty Bia rượu Eresson và Công ty cổ phần Eresson Việt Nam. Kèm theo biên bản có danh mục tài sản ghi nhận: (1) Danh mục tài sản số 01 là tài sản của Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam; (2) Danh mục tài sản số 02 là tài sản được Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson yêu cầu Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam cung cấp 1 phần hoặc toàn bộ dịch vụ theo các Hợp đồng kinh tế. Số tài sản này hiện là 1 phần hoặc toàn bộ các tài sản đã thế chấp và là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson nên đề nghị các bên liên hệ với cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp; (3) Danh mục tài sản số 03 là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson.

Ngày 08/6/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 25/QĐ-CCTHADS, có danh sách tài sản kèm theo. Ngày 10/6/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ra Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 25/QĐ-CCTHADS. Ngày 16/6/2020, Chi cục THA đã chủ trì việc kê biên và lập Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản. Ngày 15/7/2020, Chi cục THADS huyện Mê Linh đã ban hành Quyết định số 26/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi một phần quyết định thi hành án. Do có tranh chấp đến tài sản thi hành án, nên Chi cục THADS huyện Mê Linh ra Thông báo số 761/TB-THADS ngày 13/8/2020 về việc xác định quyền sở hữu đối với tài sản thi hành án.

Về xem xét, thẩm định tài sản: Các đương sự trong vụ án đề nghị Tòa án thu thập Hồ sơ thẩm định và vẽ kỹ thuật mô tả tài sản Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh đã lập để làm căn cứ giải quyết vụ án. Sau khi thu thập tài liệu cơ quan thi hành án dân sự huyện Mê Linh đã tiến hành thẩm định, thấy rằng tài liệu này phù hợp và mô tả đúng với tài sản đang tranh chấp, nên HĐXX cấp sơ thẩm sử dụng tài liệu thẩm định này để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án:

(1) Tuyên các tài sản theo danh mục số 02 kèm theo đơn khởi kiện là tài sản của nguyên đơn đã mua theo Hợp đồng mua bán số 02/2016/HĐMB/CĐL-EREVN ngày 31/5/2016 và nhà bán mái vòm theo Biên bản nghiệm thu ngày 28/11/2018 là tài sản thuộc về Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam, danh sách 02 cụ thể như sau:

A. Máy móc thiết bị có trong nhà máy

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
	Khu đóng chiết chai rượu		
1	Máy chiết rót và đóng nút chai tự động	Máy	4
2	Tủ điện động lực	Cái	1
3	Tủ điện điều khiển	Cái	4
4	Tank lên men 20m ³	Cái	16
5	Tank chứa men 3m ³	Cái	5

6	Tank chứa đệm 700L	Cái	1
7	Máy rửa 02 bom	Cái	1
8	Máy nén khí trục vít	Cái	1
9	Máy nén khí piston 11kW	Cái	1
10	Tank chứa nước nóng (hóa chất) 2 lớp, dung tích 2m ³	Cái	1
11	Bể chứa nước Inox 10m ³ đỉnh tháp sx	Cái	1
12	Máy nén lạnh NF811 - 132kW	Máy	1
13	Máy nén lạnh F6WB - không có động cơ	Máy	2
14	Dàn trao đổi nhiệt NH ₃ - Glicol	Bộ	1
15	Tủ điện (01 tủ gồm 02 tủ điều khiển máy lạnh)	Cái	1
16	Tủ điện điều khiển	Cái	1
	Thiết bị chung cất rượu		
17	Nội chung cất cồn 10m ³	Cái	2
18	Nội chung cất cồn 10m ³	Cái	1
19	Hệ thống thiết bị phụ trợ	Hệ thống	3
20	Tháp giải nhiệt nước (Cooling tower)	Cái	3
21	Tank chứa cồn 50m ³	Cái	3
22	Tủ điện điều khiển	Cái	1
	Hệ thống xử lý nước thải		
23	Tủ điều khiển nước thải (cơ)	Cái	1
	Trạm điện nhà nhà máy		
24	Trạm biến áp 22/0,4kV - 1600kVA	Trạm	2
25	Máy phát điện sử dụng Diesel - 0,4kV - 500kVA	Máy	1
	Trạm làm mát nước sản xuất		
26	Tháp giải nhiệt nước (Cooling tower) DK 1830	Cái	1
27	Bơm nước 150w - 341/p	Cái	1

B Hệ thống đường ống công nghệ và phụ kiện đường ống

Đường ống thép không rỉ không có bảo ôn			
1	DN65	m	1621,6
2	DN80	m	115,93
3	DN200	m	1,6
4	DN350	m	7
	Đường ống thép không rỉ có bảo ôn lạnh		
5	DN100	m	82,2
6	DN125	m	560,4
7	DN150	m	199,75
	Đường ống thép áp lực bảo ôn bông thủy tinh	m	
8	DN40	m	85,54
9	DN50	m	485,9
10	DN65	m	95,5
11	DN80	m	42,9
12	DN100	m	90,7

13	DN125	m	146,7
14	DN150	m	6,8
	Đường ống thép mạ kẽm		
15	DN25	m	32,1
16	DN32	m	17,8
17	DN40	m	49,7
18	DN50	m	5,8
	Đường ống thép áp lực không bảo ôn		
19	DN20	m	2,7
20	DN25	m	15,5
21	DN32	m	11,6
22	DN50	m	6,5
23	DN80	m	10,7
	Van bướm các loại		
24	DN150	cái	6
	Van bi gạt Inox các loại		
25	DN150	cái	1
	Van mặt bích các loại		
26	DN200	cái	6
	Van thép đúc cho đường hơi nước		
27	Van gạt DN50	Cái	2
28	Van gạt DN40	Cái	6
	Van điện từ - Van khí nén - Thiết bị khác		
29	Van điện từ DN32	Cái	2
30	Van điện từ DN50	Cái	4
31	Van điện từ DN100	Cái	2
32	Van khí nén DN100	Cái	2
33	Van điện khí nén vô cấp DN40	Cái	1
34	Van điện từ DN65	Cái	2
35	Áp kế điện tử DN50	Cái	1
36	Áp kế điện tử DN100	Cái	1
37	Y lọc DN100	Cái	1
	Giá đỡ đường ống, thang dẫn cáp điện		
38	Thép hình U140	m	35,95
39	Thép hộp không rỉ 100x100x3	m	2,8
40	Thép hộp không rỉ 80x80x2,5	m	2,2
41	Thép hộp không rỉ 60x40x2,5	m	2,4
42	Thang cáp điện 200	m	64,7
43	Ống luồn dây điện Inox DN32	m	33
44	Ống luồn dây điện Inox DN40	m	74,8
45	Sàn lưới thép	m ²	28,212
46	Tấm inox dày 4mm	m ²	7,01

C. Công trình nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền trên đất:

	Mặt bằng khu xử lý nước thải và Nồi hơi		
1	Sân và đường bê tông trước nhà nồi hơi	m ²	
Mặt bằng khu nhà sản xuất, điều hành			
2	Nhà sản xuất cơ khí	m ²	754,6
3	Miếu thờ	m ²	5
4	Nhà bảo vệ công phụ	m ²	26,4
5	Nhà để xe	m ²	233,6
6	Nhà vòm	m ²	923,8
7	Đế móng thiết bị	m ²	17,6
8	Đế móng thiết bị	m ²	31,8
9	Nhà vệ sinh số 1	m ²	65,9
10	Nhà vệ sinh số 2	m ²	21,5
11	Văn phòng điều hành Công ty - Nhà 2 tầng	m ²	878,9
12	Nhà trạm biến áp và máy phát điện	m ²	192,8
13	Văn phòng đội bảo vệ	m ²	34,3
14	Nhà thường trực công chính	m ²	17,5
15	Mặt bằng sân đường bê tông nội bộ khu vực 1	m ²	3448,2
16	Mặt bằng sân đường bê tông nội bộ khu vực 2	m ²	8138,7

(2) Nguyên đơn có quyền tiếp tục hoạt động sản xuất tại các nhà xưởng gồm: Nhà xưởng cơ khí số 01; Nhà xưởng bán mái số 01; Nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m²; Nhà phun cát + kho 140m²; Nhà để máy phát điện tại địa chỉ lô 46, KCN Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội;

(3) Nguyên đơn có quyền tiếp tục mượn, sử dụng đất đối với diện tích 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 31/12/2025 và diện tích 910m² theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 14/11/2023.

Về hợp đồng cho mượn mặt bằng và mượn đất:

Ngày 10/12/2015, Công ty Bia rượu Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam (nay là Công ty cổ phần Eresson Việt Nam) ký Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE, theo đó Công ty Bia rượu Eresson cho Công ty TNHH Eresson Việt Nam mượn 10.060m² đất để hoạt động sản xuất, gia công, chế tạo thiết bị; thời hạn mượn là: 10 năm, từ ngày 10/12/2015 đến ngày 31/12/2025. Ngày 14/11/2018, Công ty Bia rượu Eresson và Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam tiếp tục ký Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE, theo đó Công ty Bia rượu Eresson cho mượn diện tích 910m² để làm nhà bán mái vòm tôn khung thép tập kết máy móc và thiết bị vật tư; thời hạn 05 năm kể từ ngày 15/11/2018 đến ngày 14/11/2023.

Xét thấy: Ngày 22/9/2009, Công ty Bia rượu Eresson đã ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 2209/2009HĐ với BIDV - Chi nhánh Thăng Long, theo đó bị đơn đã thế chấp cho BIDV toàn bộ trị giá quyền sử dụng đất, toàn bộ nhà xưởng, các công trình xây dựng, máy móc và thiết bị gắn liền với nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất của dự án “Đầu tư xây dựng nhà máy cồn rượu Eresson” tại lô 46 KCN Quang Minh theo GCNQSDĐ

số AB 762826 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/01/2008. Tuy là đất Công ty Bia rượu Eresson thuê trả tiền hàng năm nhưng toàn bộ dự án đã được thế chấp cho BIDV, việc Công ty Bia rượu cho mượn mặt bằng và cho thuê đất tại Lô đất 46 KCN Quang Minh để Công ty Cổ phần Eresson Việt Nam sử dụng hoạt động sản xuất, gia công, chế tạo thiết bị và làm nơi tập kết máy móc thiết bị khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của BIDV là vi phạm thỏa thuận quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp đồng; vi phạm Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai; Khoản 5 Điều 349 của BLDS 2005; Khoản 6 Điều 321 của Bộ luật dân sự 2015. Do các hợp đồng cho mượn mặt bằng và mượn quyền sử dụng đất trên vi phạm điều cấm của pháp luật, nên xác định đây là các hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của BIDV. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị được tiếp tục mượn, sử dụng đất đối với diện tích 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 31/12/2025 và diện tích 910m² theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 14/11/2023 là đúng quy định.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự trong vụ án không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét (trong trường hợp các bên có tranh chấp, Tòa án dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án dân sự khác).

Đối với tài sản nguyên đơn yêu cầu công nhận.

- Ngày 31/5/2016, nguyên đơn với Công ty cổ phần cơ điện lạnh Eresson ký Hợp đồng mua bán 02/2016/HĐMB/CĐL-EREVN ngày 31/5/2016, theo đó: Công ty cổ phần cơ điện lạnh Eresson bán các tài sản, vật tư, máy móc thiết bị, nhà xưởng ... cho nguyên đơn (toàn bộ các tài sản này trước đây Công ty cơ điện lạnh Eresson đầu tư tại Lô 46 KCN Quang Minh) với tổng số tiền là 16.258.082.280 đồng. Hai bên đã lập biên bản bàn giao tài sản và bảng kê chi tiết tài sản kèm theo. Sau khi ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã xuất hóa đơn GTGT cho bị đơn toàn bộ số tiền trên. Số tài sản hai bên mua bán không liên quan đến tài sản của Công ty Bia rượu Eresson, nên cần xác định các tài sản theo Hợp đồng mua bán số 02/2016 nêu trên là tài sản của nguyên đơn.

Đối chiếu tài sản theo danh mục 02, kèm theo đơn khởi kiện với Hợp đồng mua bán tài sản số 02/2016 và các biên bản giao tài sản chỉ có căn cứ xác định các tài sản sau là tài sản của nguyên đơn gồm: Nhà xưởng cơ khí số 01 (Biên bản thẩm định của Chi cục THA xác định là nhà xưởng cơ khí diện tích 754,6m²); nhà xưởng bán mái số 01 (Biên bản thẩm định của Chi cục THA xác định là khung sắt lợp mái tôn, diện tích 182,8m²); nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m² + nhà phun cát + kho 140m² (Biên bản thẩm định của Chi cục THA xác định là Nhà xưởng gia công kết cấu thép, diện tích 2966,5m²); nhà để máy phát điện (Biên bản thẩm định của Chi cục THA xác định là Nhà kho khung sắt, mái tôn, diện tích 31,4m²); 01 trạm biến áp 220KV và 01 máy phát điện. Các tài sản khác nguyên đơn yêu cầu, không có trong Hợp đồng mua bán số 02/2016, nên không chấp nhận. Các tài sản gắn liền với đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần cơ điện lạnh Eresson được xây dựng trên Lô 46 KCN Quang Minh, trước khi Công ty Bia rượu Eresson thế chấp cho BIDV. Vì vậy, khi cơ quan thi hành án bàn giao tài sản của Công ty Bia

rượu Eresson trên Lô đất số 46 KCN Quang Minh cho bên trúng đấu giá, đồng thời sẽ bàn giao tài sản của Công ty cổ phần Eresson Việt Nam cho bên trúng đấu giá. Bên trúng đấu giá sẽ phải thanh toán trị giá tài sản này cho Công ty cổ phần Eresson Việt Nam (theo trị giá tại thời điểm cơ quan THA bán đấu giá tài sản). Trong trường hợp có tranh chấp về việc thanh toán trị giá tài sản của Công ty cổ phần Eresson Việt Nam giữa: Bên trúng đấu giá, DATC, BIDV, Tòa án sẽ dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với nhà bán mái vòm (bản nghiệm thu ngày 28/11/2018) theo biên bản thẩm định của Chi cục THA xác định là nhà vòm, khung sắt, mái tôn diện tích là 923.8m². Tài sản này do Công ty cổ phần Eresson dựng bằng khung sắt, mái tôn theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng ngày 14/11/2018 để làm kho. Như phân tích tại phần trên việc mượn đất và làm nhà kho, không thông báo với BIDV dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên Công ty cổ phần Eresson phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình trên để trả lại mặt bằng cho dự án của Công ty Bia rượu Eresson.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Quan điểm của Viên kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Công ty cổ phần Eresson Việt Nam và ông Lò Việt Cường là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP vật tư và xây dựng Hà Nội.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận Công ty cổ phần Eresson Việt Nam, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP vật tư và xây dựng Hà Nội phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, phải chịu án phí do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận; bị đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DSST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 127, 128 và Khoản 5 Điều 319 Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 122, 123 và Khoản 6 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 3 Điều 26; điểm b Khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/ UBTWQH14 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”.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Eresson Việt Nam (viết tắt: Công ty Eresson Việt Nam).

1.1. Xác định các tài sản (Vị trí tài sản theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 873, tờ bản đồ 24 tại Lô 46 Khu Công nghiệp Quang Minh do của Chi cục THA huyện Mê Linh thuê đo vẽ): Nhà xưởng cơ khí số 01 là Nhà xưởng cơ khí, ký hiệu số 10, diện tích 754,6m²; nhà xưởng bán mái số 01 là Khung sắt lợp mái tôn, ký hiệu số 8, diện tích 182,8m²; nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m² + nhà phun cát + kho 140m² là Nhà xưởng gia công kết cấu thép, ký hiệu số 7, diện tích 2966,5m²; nhà để máy phát điện là Nhà kho khung sắt, mái tôn, ký hiệu số 12, diện tích 31,4m²; 01 trạm biến áp 220KV xác định là Trạm biến áp, ký hiệu số 11 và 01 máy phát điện theo danh sách tài sản số 02 kèm theo đơn khởi kiện là tài sản của Công ty cổ phần Eresson Việt Nam (có trích sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Khi cơ quan thi hành án bàn giao tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson trên Lô đất số 46 KCN Quang Minh cho bên trúng đấu giá, đồng thời sẽ bàn giao tài sản của Công ty cổ phần Eresson Việt Nam nêu trên cho bên trúng đấu giá. Bên trúng đấu giá sẽ phải thanh toán trị giá tài sản này cho Công ty cổ phần Eresson (*theo trị giá tại thời điểm cơ quan THA bán đấu giá tài sản*).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: (1) Tiếp tục hoạt động sản xuất tại các nhà xưởng gồm: Nhà xưởng cơ khí số 01; Nhà xưởng bán mái số 01; Nhà xưởng CK số 03 Quang Minh – 3000m²; Nhà phun cát + kho 140m²; Nhà để máy phát điện tại địa chỉ lô 46, KCN Quang Minh, thị trấn Quang Minh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội; (2) Có quyền tiếp tục mượn, sử dụng đất đối với diện tích 10.060m² theo Hợp đồng cho mượn mặt bằng đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 31/12/2025 và diện tích 910m² theo Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất đến hết thời hạn của Hợp đồng là ngày 14/11/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của BIDV nay xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của BIDV là Công ty cổ phần vật tư và xây dựng Hà Nội.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng cho mượn mặt bằng số 01/2015/MTV-ERE được ký giữa: Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty TNHH Eresson Việt Nam (nay là Công ty cổ phần Eresson Việt Nam) ngày 10/12/2015 là vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Eresson Việt Nam phải bàn giao toàn bộ diện tích mượn mặt bằng là 10.060m² theo hợp đồng cho Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson đề Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2.2. Tuyên bố: Hợp đồng cho mượn quyền sử dụng đất số 14112018-MTV/ERE được ký giữa: Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson và Công ty cổ phần Eresson Việt Nam ngày 14/11/2018 là vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần Eresson Việt Nam phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà vòm, khung sắt, mái tôn diện tích là 923.8m² (*bản đồ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 873, tờ bản đồ 24 tại Lô 46 Khu Công nghiệp Quang Minh do của Chi cục THA huyện Mê Linh thuê đo vẽ, thể hiện ở vị trí ký hiệu số 18*) để bàn giao toàn bộ diện tích mượn quyền sử dụng đất là 910m² theo hợp đồng cho Công ty TNHH MTV Bia rượu

Eresson đề Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của BIDV về việc đề nghị Tòa án xác định toàn bộ danh mục tài liệu số 02 kèm theo đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Eresson là tài sản của Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson đã thế chấp cho BIDV.

3. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

4. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần Eresson Việt Nam, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty CP vật tư và xây dựng Hà Nội phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0008301 ngày 15/11/2023; Biên lai thu số 0008285 ngày 09/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty cổ phần Eresson Việt Nam phải chịu tiền án phí dân sự do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009915 ngày 16/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội; nguyên đơn đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn Công ty TNHH MTV Bia rượu Eresson phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là BIDV không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho BIDV số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 020029 ngày 30/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội.

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 kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Mê Linh;
- Chi cục THADS huyện Mê Linh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh