

Bản án số: 70/2020/KDTM-PT  
Ngày 25 tháng 9 năm 2020  
V/v: Tranh chấp về hợp đồng kinh  
doanh thương mại - Cho thuê tài  
sản, bán đấu giá tài sản, đòi lại tài  
sản, cho thuê quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

*Các thẩm phán:*

Ông Vũ Ngọc Huynh

Bà Trần Thị Huyền Vân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng kinh doanh thương mại - Cho thuê tài sản, bán đấu giá tài sản, đòi lại tài sản, cho thuê quyền sử dụng đất”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2020/KDTM-ST ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2366/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng X.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Đức A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Là người đại diện theo pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Ông Lê Đức A gồm:

- Ông Nguyễn Thanh B - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng X - chi nhánh tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Đỗ Hồng C - Chức vụ: Phó Trưởng Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Dư Minh D - Chức vụ: Phó Phòng Tổ chức hành chính Ngân hàng X
- Chi nhánh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2019)

Địa chỉ: Số 87, đường Đ, Phường 1, thành phố E, tỉnh Đồng Tháp.

## 2. Bị đơn: Công ty TNHH Y

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đồng Thị Mai F - Chức vụ: Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc. Là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Khu A1, Khu Công nghiệp G, phường H, thành phố G, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của Bà Đồng Thị Mai F: Ông Nguyễn Thanh I, sinh năm 1959, Địa chỉ: Số 122/1, đường J, khóm 2, Phường 1, thành phố G, tỉnh Đồng Tháp. Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Công K- Công ty Luật TNHH TBD - Đoàn Luật sư TP Hồ Chí Minh.

## 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

### 3.1. Công ty Liên doanh L.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh I - Chức vụ: Tổng Giám đốc công ty. Là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Khu A1, Khu Công nghiệp G, phường H, thành phố G, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Khu công nghiệp M (gọi tắt là Công ty M).

- Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn N- Chức vụ: Tổng Giám đốc công ty. Là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: số 12, đường O, phường 1, thành phố E, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Tấn N: Ông Mai P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 21, Quốc lộ 30, phường Q, thành phố E, tỉnh Đồng Tháp. Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2019.

### 3.3. Ông Phạm Phú R, sinh năm 1980

Địa chỉ: số 114, đường J, khóm 2, phường 1, thành phố G, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện hợp pháp của Ông Phạm Phú R: Ông Trần Đình S, sinh năm 1989. Là đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2019. Địa chỉ: Số 200, đường T, phường U, thành phố E, tỉnh Đồng Tháp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh V- Văn phòng Luật sư W - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

### 3.4. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp.

Là người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hữu Z – chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Huỳnh Hữu Z: Bà Nguyễn Thị A1 – chức vụ: Đấu giá viên. Địa chỉ: Số 01, đường B1, Phường 1, thành phố E, tỉnh Đồng Tháp.

*4. Người kháng cáo, kháng nghị:*

Người kháng cáo: Ngân hàng X và Công ty TNHH Y.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Ngân hàng X chi nhánh Đồng Tháp có Ông Đỗ Hồng C và Ông Dư Minh D đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tại Hợp đồng tín dụng số 188/13/PKHĐN/HĐTD ngày 17/05/2013, Công ty Liên doanh L (gọi tắt là Công ty L) có vay tại Ngân hàng X số tiền 59.969.195.000đ. Để bảo đảm tiền vay, Công ty L đã thế chấp các tài sản gồm: Toàn bộ diện tích nhà xưởng, công trình xây dựng khác; Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất dầu cám; Dây chuyền sản xuất thức ăn thủy sản. Do không trả được nợ vay, đến ngày 15/01/2014, Ông Nguyễn Thanh I, đại diện Công ty L đã ký văn bản bàn giao tài sản để Ngân hàng X quản lý, xử lý bán để thu hồi nợ. Sau nhiều lần đưa tài sản ra bán đấu giá nhưng không có khách hàng mua, nhằm tránh bị xuống cấp, hư hỏng khi tạm dừng hoạt động trong thời gian chờ xử lý bán tài sản để thu nợ của Công ty L, ngày 16/06/2016, Ngân hàng X và Doanh nghiệp tư nhân Thương Mại Dịch vụ Y (hiện nay đổi tên thành Công ty TNHH Y, gọi tắt là Công ty TNHH Y), đã ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, máy móc thiết bị cho Công ty TNHH Y thuê toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị nói trên, có Biên bản bàn giao cụ thể kèm theo. Các tài sản tọa lạc trên diện tích đất 30.104 m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý của Công ty M, trong đó có diện tích 5.023 m<sup>2</sup> là tài sản thế chấp của Công ty L tại Ngân hàng X. Hợp đồng đã được các bên ký thống nhất để thực hiện và đã có hiệu lực pháp luật.

Nay Ngân hàng X yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc Công ty TNHH Y hoàn trả, thanh toán khoản tiền thuê tài sản từ ngày 01/09/2016 đến ngày 19/09/2018 là 5.390.000.000đ.

+ Bồi thường khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền phải thanh toán nhưng đã bị chiếm dụng, chậm trả phát sinh kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày mở phiên tòa là 1.960.507.083 đ. Ngân hàng X được hưởng toàn bộ khoản tiền đặt cọc là 1.200.000.000đ.

+ Buộc Công ty TNHH Y giao tài sản thuê cho người trúng đấu giá là Ông Phạm Phú R. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH Y và Công ty M vô hiệu. Ngân hàng X không yêu cầu định giá lại.

Ngân hàng X không đồng ý với yêu cầu phản tố của Ông R về việc trả tiền thuê tài sản và bồi thường hợp đồng trúng đấu giá 7.068.600.000 đồng (trong đó tiền thuê tài sản 17 tháng = 3.400.000đ; tiền lãi do chậm giao tài sản là 3.668.600.000đ).

*Bị đơn Công ty TNHH Y có Ông Nguyễn Thanh I là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 17/05/2013 Công ty L có vay tại Ngân hàng X số tiền 59.969.195.000đ. Để bảo đảm tiền vay, Công ty L thế chấp các tài sản gồm: Toàn bộ diện tích nhà xưởng, công trình xây dựng khác; Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất dầu cám; Dây chuyền sản xuất thức ăn thủy sản. Do không trả được nợ vay, đến ngày 15/01/2014, Ông I đại diện Công ty L đã ký văn bản bàn giao tài sản để Ngân hàng X quản lý, xử lý bán để thu hồi nợ. Trước đây Ông I có nộp đơn yêu cầu Công ty tư vấn C1 tiến hành thẩm định giá tài sản lại để xác định giá trị tăng thêm so với giá trị tại thời điểm bàn giao tài sản cho Công ty TNHH Y. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu Công ty TNHH Y nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá. Tuy nhiên, vì số tiền nộp tạm ứng chi phí thẩm định giá do Công ty tư vấn C1 cung cấp không hợp lý nên Công ty TNHH Y không chấp nhận nên không nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá.

+ Đối với việc Ngân hàng X yêu cầu thanh toán số tiền thuê thiết bị nhà xưởng và máy móc thiết bị, tiền thuế phát sinh từ ngày 01/09/2016 đến ngày 19/09/2018 là 5.390.000.000đ thì phía bị đơn không đồng ý. Vì Ngân hàng X không có chức năng kinh doanh bất động sản và cho thuê tài sản nên việc Ngân hàng thực hiện chức năng này là vi phạm pháp luật và có dấu hiệu lừa dối khách hàng. Khi ký hợp đồng thuê tài sản, Ngân hàng X không thông báo về tình trạng có được quyền cho thuê lại của Ngân hàng X nên lỗi 1 toàn thuộc về bên cho thuê tài sản nên hợp đồng thuê tài sản ngày 16/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty TNHH Y là vô hiệu. Do đó, các bên giao trả lại cho giao những gì đã nhận và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 1.200.000.000đ và không đồng ý bồi thường khoản tiền lãi phát sinh 1.122.025.2080, đến ngày mở phiên tòa 1.960.507.0834 đồng.

+ Đối với hợp đồng cho thuê đất được ký giữa Công ty M với Công ty TNHH Y được ký kết theo quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu hợp đồng này vô hiệu.

+ Đối với yêu cầu độc lập của Ông Phạm Phú R: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu bàn giao tài sản đang thuê cho Ông Phạm Phú R, Công ty TNHH Y chỉ giao trả tài sản cho Ngân hàng X hoặc giao trả cho người trúng đấu giá tài sản hợp pháp khi Ngân hàng X giải quyết dứt điểm hợp đồng thuê tài sản giữa Ngân hàng X với Công ty TNHH Y. Vì việc bán đấu giá tài sản giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá với Ông R đã không tuân thủ theo đúng quy định về trình tự, thủ tục bán đấu giá, hành vi này là trái quy định pháp luật. Do đó, Công ty TNHH Y không thể bàn giao tài sản bán đấu giá cho người mua không hợp lệ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Công ty Liên doanh L có Ông Nguyễn Thanh I – là người đại diện theo pháp luật trình bày:* Công ty Liên doanh L đã giải thể theo Quyết định số 01/2015/QĐ-CT ngày 07/7/2015 và chấm dứt hoạt động theo Quyết định số 26/QĐ-KKT ngày 05/6/2015 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp. Vì vậy hiện nay, Công ty Liên doanh L không còn hoạt động, đã thu hồi giấy phép đầu tư, không còn mã số thuế, không

liên quan trong vụ án này và không sát nhập, không liên quan đến Công ty TNHH Y Đồng Tháp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Phú R có Ông Trần Đình S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông R yêu cầu Ngân hàng X và Công ty TNHH Y liên đới giao trả cho ông toàn bộ tài sản đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 17/2018/HĐMB ngày 06/3/2018 và Biên bản bàn giao tài sản bán đấu giá ngày 19/9/2018, Ông R yêu cầu Ngân hàng Công thường phải trả tiền thuê nhà xưởng cho ông với số tiền 200.000.000đ/tháng. Thời gian tạm tính là từ ngày 19/9/2018 đến nay là 17 tháng x 200.000.000đ/tháng = 3.400.000.000 đồng

Ông R yêu cầu Ngân hàng X bồi thường thiệt hại cho ông về việc chậm giao tài sản đấu giá theo mức lãi 0,83%/tháng, tính từ ngày 24/9/2028 đến nay là 3.668.600,000đ. (Tại phiên tòa Ông S là đại diện của Ông R đã rút yêu cầu đối với phần 3.668.600.000đ này).

Ông R không đồng ý định giá lại, thống nhất với giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/11/2016. Thống nhất số lượng tài sản theo Biên bản kê biên tài sản ngày 19/6/2019. Không có yêu cầu gì về giá trị tài sản.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Khu công nghiệp M (gọi tắt là Công ty M ) có Ông Mai P là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền trình bày:* Ngày 16/6/2016, Ngân hàng X ký hợp đồng cho DNTN thương mại dịch vụ Y thuê toàn bộ diện tích nhà xưởng, công trình xây dựng và máy móc thiết bị là tài sản thế chấp của Công ty L trên tổng diện tích đất 30.104 m<sup>2</sup>.

Ngày 06/9/2016, Công ty M và Công ty L ký biên bản thanh lý hợp đồng số 26/TLHD-HIDICO thanh lý hợp đồng thuê lại QSDĐ số 55/HD-XNHT ngày 27/11/2006, biên bản thanh lý hợp đồng số 25 thanh lý hợp đồng thuê lại QSDĐ số 49/HD-XNHT ngày 09/4/2009. Ngày 06/9/2016, Công ty M ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 35/HĐ-HIDICO, cho Công ty TNHH Y thuê lại 30.104 m<sup>2</sup> đất tại thửa 11 và 29, tờ bản đồ số 51, Khu A, khu công nghiệp G. Tuy nhiên từ khi hai bên ký Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất năm 2016 đến năm 2018, Công ty TNHH Y vẫn chưa thực hiện việc đăng ký giấy phép đầu tư theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, Công ty TNHH Y đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng.

Ngày 18/4/2018, Công ty M có công văn số 18/CV-CNSĐ gửi Công ty TNHH Y về việc đôn đốc thực hiện các nghĩa vụ mà các bên đã cam kết nhưng Công ty TNHH Y vẫn không tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Ngày 04/6/2018, Công ty M có công văn số 98/HIDICO-SXKD gửi Công ty TNHH Y về việc đề nghị thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất do Công ty TNHH Y không thực hiện nghĩa vụ đăng ký giấy chứng nhận đầu tư. Tuy nhiên, Công ty TNHH Y không đồng ý.

Ngày 01/8/2018, Công ty M có công văn số 135/HIDICO- SXKD thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất với Công ty TNHH Y do Công ty TNHH Y không thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

Ngày 06/8/2018, Công ty TNHH Y có công văn số 01/08/18-CV về việc trả lời văn bản số 135/HIDICO-SXKD ngày 01/8/2018, nội dung không đồng ý chấm dứt hợp đồng số 35/HD-HIDICO ký ngày 06/9/2016.

Tại thời điểm ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Y đã nhận bàn giao tài sản trên đất từ Ngân hàng X, vì vậy có thể xem Hợp đồng đã đảm bảo được quy định pháp luật, vì tài sản trên đất đang thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty TNHH Y thông qua hình thức thuê lại của Ngân hàng X. Như vậy, tại thời điểm Công ty M cho Công ty TNHH Y thuê lại đất thì diện tích đất này đã thanh lý với Công ty L, các bên đều thống nhất cho Công ty TNHH Y tiếp tục thuê đất và tài sản trên đất. Công ty M đã ban hành văn bản thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê lại đất với Công ty TNHH Y vào ngày 01/8/2018.

Công ty TNHH Y không đồng ý với Thông báo của Công ty M. Công ty TNHH Y vẫn tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất đã thuê lại theo Hợp đồng số 35/HD-HIDICO và hạ tầng trong Khu công nghiệp để sản xuất kinh doanh bình thường cho đến nay. Công ty TNHH Y không thanh toán tiền thuê lại đất và phí sử dụng hạ tầng kể từ ngày 01/8/2018 đến ngày 31/8/2019 là: 530.966.826 đồng.

Nay Công ty M yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê lại đất số 35/HD-HIDICO ký ngày 06/9/2016 giữa Công ty M với Công ty TNHH Y bị vô hiệu, lý do Công ty TNHH Y đã vi phạm Hợp đồng cho thuê lại đất số 35/HD-HIDICO.

+ Buộc Công ty TNHH Y giao trả lại toàn bộ diện tích Quyền sử dụng đất thuê theo Hợp đồng cho thuê lại đất số 35/HD-HIDICO cho HIDICO. Cụ thể: diện tích là 30.104 m<sup>2</sup>, thửa đất số 11 và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Khu A1, Khu công nghiệp G, phường H, thành phố G, Đồng Tháp.

+ Buộc Công ty TNHH Y thanh toán tiền thuê lại quyền sử dụng đất và tiền phí hạ tầng kể từ ngày 01/8/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 616.425.033 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp có Bà Nguyễn Thị A1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Trung tâm đấu giá thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Ông R đã nộp đủ số tiền 26 tỷ đồng vào tài khoản của Trung tâm đấu giá.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 17/3/2020 của Tòa án nhân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:***

Áp dụng các Điều 37, Điều 104, Điều 120, Điều 147, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 328, 333, 451, 472, 476, 481, 482, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 306, 317 Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi,

bổ sung năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng X.

1.1. Buộc Công ty TNHH Y có nghĩa vụ trả toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc theo Hợp đồng ngày 16/6/2016 cho Ngân hàng X (theo biên bản kê biên ngày 19/6/2019 thi hành Quyết định số 173 ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp) để Ngân hàng X có nghĩa vụ giao lại toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R (theo biên bản kê biên ngày 19/6/2019 thi hành Quyết định số 173 ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

Sau khi Ngân hàng X giao xong toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R thì Ngân hàng X được nhận số tiền bán đấu giá tài sản 26.000.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ đồng) tại tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp và nhận tất cả tiền lãi.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp có trách nhiệm quản lý số tiền 26.000.000.000 đồng để đảm bảo thi hành án.

1.2. Buộc Công ty TNHH Y trả cho Ngân hàng X tiền thuê tài sản, nhà xưởng, máy móc số tiền 4.720.000.000đ (Bốn tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng).

1.3. Buộc Công ty TNHH Y trả cho Ngân hàng X tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.960.507.083đ.

1.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng X về việc yêu cầu được hưởng toàn bộ khoản tiền đặt cọc là 1.200.000.000đ.

Tổng cộng buộc Công ty TNHH Y có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền 6.680.507.000đ và căn trừ vào số tiền đặt cọc 1.200.000.000đ, nên buộc Công ty TNHH Y còn phải có nghĩa vụ trả tiếp cho Ngân hàng X số tiền 5.480.507.000đ (Năm tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, năm trăm lẻ bảy ngàn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông Phạm Phú R:

2.1. Buộc Ngân hàng X có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/3/2018 (theo biên bản kê biên ngày 19/6/2019 thi hành Quyết định số 173 ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

2.2. Buộc Ngân hàng X có nghĩa vụ trả cho Ông Phạm Phú R số tiền 3.400.000.000đ (Ba tỷ, bốn trăm triệu đồng).

2.3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của Ông Phạm Phú R do rút phần yêu cầu tính lãi do chậm giao tài sản 3.668.600.000đ.

3- Tuyên bố Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2016 giữa Công ty M và Công ty TNHH Y bị vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Y có nghĩa vụ giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 30.104m, đất tọa lạc tại Phường H, TP G và công trình đầu tư cơ sở hạ tầng trên đất cho Công ty M (theo Biên bản kê biên tài sản ngày 19/6/1/2019).

Buộc Công ty TNHH Y phải trả cho Công ty M tiền thuê đất và chi phí đầu tư hạ tầng tổng cộng 616.425.033 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; Về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/3/2020 bị đơn Công ty TNHH Y yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm: Tuyên bố hợp đồng thuê tài sản ký ngày 16/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty TNHH Y vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Phú R về việc yêu cầu Công ty TNHH Y phải bàn giao tài sản đang thuê cho người trúng thầu đấu giá tài sản; Không chấp nhận yêu cầu của công ty Đầu tư phát triển nhà và khu công nghiệp M (HIDICO) về việc tuyên hủy hợp đồng thuê lại đất giữa công ty Đầu tư phát triển nhà và khu công nghiệp M và Công ty TNHH Y; yêu cầu xem xét lại số tiền mà Công ty TNHH Y phải trả cho Công ty M tiền thuê đất và chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng tổng cộng: 616.425.033 đồng.

Ngày 30/3/2020 Ngân hàng X kháng cáo bản án sơ thẩm với các nội dung: Buộc Công ty TNHH Y trả số tiền thuê là 5.390.000.000 đồng; buộc bên thuê bồi thường, phải hoàn trả lãi phát sinh chậm thực hiện trả tiền từ ngày vi phạm đến khi trả hết tiền thuê, theo đó buộc bên thuê phải tiếp tục chịu lãi từ ngày 01/3/2020 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thuê theo mức lãi suất 14,25%/năm; chấp nhận cho Ngân hàng X có quyền thụ hưởng số tiền cọc 1.200.000.000 đồng mà dùng số tiền cọc để khấu trừ vào số tiền thuê; tuyên rõ Công ty TNHH Y là chủ thể có trách nhiệm bàn giao tài sản cho Ông Phạm Phú R; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc Ông Nguyễn Thanh I và Bà Đồng Thị Mai F cùng có trách nhiệm liên đới với Công ty TNHH Y về tất cả các nghĩa vụ pháp lý đối với Ngân hàng X; bác yêu cầu của Ông Phạm Phú R đối với Ngân hàng X về trách nhiệm trả tiền thuê, không có nghĩa vụ bàn giao tài sản hay bồi thường thiệt hại cho Ông Phạm Phú R.

Ngày 30/3/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị bản án sơ thẩm về việc Tòa án sơ thẩm buộc Ngân hàng X bồi thường số tiền thiệt hại cho Phạm Phú R về việc cho thuê tài sản nhà xưởng với tổng số tiền 3.400.000.000 đồng là vi phạm về nội dung đường lối giải quyết vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn Ngân hàng X rút kháng cáo về phần xem xét hậu quả vô hiệu của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Y và M, bị đơn Công ty TNHH Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thành phố Hồ Chí Minh rút quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đối với kháng cáo của Công ty TNHH Y xét thấy Công ty TNHH Y vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng nhưng không bàn giao tài sản thuê cho Ngân hàng X mà vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng do đó Tòa án buộc Công ty TNHH Y giao lại toàn bộ tài sản và trả tiền thuê là có căn cứ. Công ty TNHH Y sau khi thuê đất của Công ty M nhưng không làm thủ tục đăng ký đầu tư theo quy định nên Công ty M đơn phương chấm dứt hợp đồng là có cơ sở. Kháng cáo Công ty TNHH Y cho rằng Ngân hàng không có chức năng cho thuê tài sản nên hợp đồng thuê tài sản giữa Y với ngân hàng vô hiệu là không có cơ sở. Bởi lẽ luật không cấm việc ngân hàng cho thuê tài sản.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng X xét thấy tại khoản 9.2 Điều 9 của hợp đồng quy định trách nhiệm của Ngân hàng X chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho thuê nhà xưởng và máy móc thiết bị với cơ quan quản thuế. Do vậy, Tòa án xác định Công ty TNHH Y chỉ trả cho Ngân hàng X số tiền thuê tài sản không có thuế VAT là có căn cứ.

Đối với số tiền Công ty TNHH Y đặt cọc là để đảm bảo thực hiện hợp đồng cho thuê tài sản đặt cọc trước 6 tháng với số tiền 1.2 tỷ đồng và đã trả tiền trước 01 tháng nên hợp đồng đã được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc phải giao trả cho bên đặt cọc. Tòa án sơ thẩm tuyên cần trừ số vào số tiền thuê tài sản của Công ty TNHH Y là phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận Ngân hàng X được hưởng toàn bộ số tiền đặt cọc trên.

Đối với kháng cáo yêu cầu Công ty M khôi phục lại tình trạng ban đầu cho Công ty L là không có cơ sở do trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và thanh lý thuê đất theo đúng quy định.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát xét thấy thực tế Ông R chưa nhận được tài sản bán đấu giá, lỗi thuộc về Ngân hàng X khi chưa thanh lý xong hợp đồng thuê tài sản với Công ty TNHH Y nhưng lại bán tài sản cho Ông Phạm Phú R. Tòa án buộc Ngân hàng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ông R là phù hợp nên kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp không đủ cơ sở nên rút kháng nghị.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng X và Công ty TNHH Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo hợp lệ; Viện kiểm sát kháng nghị trong hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn Công ty TNHH Y yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê tài sản ký ngày 16/6/2016 giữa Ngân hàng X với Công ty TNHH Y vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; không chấp nhận yêu cầu của Ông Phạm Phú R về việc yêu cầu Công ty TNHH Y phải bàn giao tài sản đang thuê cho người trúng thầu đấu giá tài sản. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 02/6/2011 Công ty Liên doanh L (gọi tắt là Công ty L) đã thế chấp các tài sản gồm: Toàn bộ tài sản gồm nhà xưởng, công trình xây dựng khác; Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất dầu cám; Dây chuyền sản xuất thức ăn thủy sản cho Ngân hàng X chi nhánh Đồng Tháp để vay của Ngân hàng X số tiền 59.969.195.000 đồng. Do không có khả năng trả được nợ vay, đến ngày 15/01/2014, Ông Nguyễn Thanh I, đại diện Công ty L đã ký văn bản bàn giao tài sản để Ngân hàng X quản lý, xử lý bán để thu hồi nợ. Ngày 16/06/2016, Ngân hàng X đã ký hợp đồng cho Doanh nghiệp tư nhân Thương Mại Dịch vụ Y (hiện nay đổi tên thành Công ty TNHH Y, gọi tắt là Công ty TNHH Y) thuê nhà xưởng, máy móc thiết bị cho Công ty TNHH Y thuê toàn bộ nhà xưởng và máy móc thiết bị tài sản tọa lạc trên diện tích đất 30.104m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý của Công ty M, trong đó có diện tích 5.023m<sup>2</sup> là tài sản thế chấp của Công ty L tại Ngân hàng X. Ngân hàng ký hợp đồng cho Công ty TNHH Y thuê với thời hạn 2 năm từ ngày 01/7/2016 đến 01/7/2018 giá thuê mỗi tháng 200.000.000 đồng, để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng thì bên Công ty TNHH Y có đặt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày 01/8/2016. Trong quá trình thực hiện cho thuê tài sản thì Ngân hàng vẫn tiếp tục đưa tài sản của Công ty L ra bán đấu giá tại trung tâm bán đấu giá của tỉnh Đồng Tháp.

Đến ngày 06/3/2018 tổ chức bán đấu giá thành công, Ông Phạm Phú R là người trúng đấu giá. Ngày 06/4/2018 Ngân hàng có Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu Công ty TNHH Y bàn giao tài sản là nhà xưởng và thiết bị máy. Đại diện Công ty TNHH Y có Bà Đồng Thị Mai F đại diện có ý kiến chấp nhận bàn giao tài sản ngân hàng giao quản lý theo thông báo của Ngân hàng.

Tại biên bản làm việc ngày 26/4/2018, Ông Phạm Phú R chưa nhận bàn giao tài sản do Công ty TNHH Y chưa di dời vật dụng trong nhà làm việc, phòng thí nghiệm, cám trong kho, dầu trong kho và hecxan trong bồn chứa chưa bơm ra ngoài. Ngày 25/6/2018 Ngân hàng X tiếp tục thông báo lần 2 về việc yêu cầu Công ty TNHH Y chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu công ty bàn giao nhà xưởng, máy móc, nhưng Công ty TNHH Y vẫn chưa thực hiện bàn giao nhà xưởng, thiết bị máy móc.

Do đó Tòa án sơ thẩm buộc Công ty TNHH Y có trách nhiệm trả lại tài sản và tiền thuê tài sản là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của Công ty TNHH Y không chấp nhận yêu cầu của công ty Đầu tư phát triển nhà và khu công nghiệp M (HIDICO) về việc tuyên hủy hợp đồng thuê lại đất giữa công ty Đầu tư phát triển nhà và khu công nghiệp M và Công ty TNHH Y; yêu cầu xem xét lại số tiền mà Công ty TNHH Y phải trả cho Công ty M tiền thuê đất và chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng tổng cộng:

616.425.033 đồng. Xét thấy: Mặc dù ngày 06/9/2016 Công ty M có ký hợp đồng số 35/HĐ-HIDICO cho Công ty TNHH Y thuê lại quyền sử dụng đất và phụ lục hợp đồng số 122/PL-HIDICO ngày 28/12/2017. Tuy nhiên tại Điều 7 của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất (BL số 386) của hợp đồng quy định quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê có quyền yêu cầu bên B khai thác, sử dụng đất đúng kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận theo hợp đồng. Tại Điều 11 của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất cũng đã xác định các trường hợp chấm dứt hợp đồng là: *“Bên B (bên thuê) bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ chối cấp giấy phép đầu tư”*. Do đó, sau khi ký hợp đồng cho Công ty TNHH Y thuê lại quyền sử dụng đất tại thửa 11,29 tờ bản đồ số 51 diện tích 30.104m<sup>2</sup>, khu A, khu công nghiệp G, Công ty TNHH Y không làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận đầu tư. Ngày 18/4/2018 xí nghiệp hạ tầng KCN HIDICO có công văn yêu cầu Công ty TNHH Y cung cấp giấy phép đầu tư do Ban quản lý khu kinh tế cấp theo quy định trong hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 35/HĐ-HIDICO. Nhưng Công ty TNHH Y không thực hiện việc lập thủ tục đăng ký đầu tư tại Ban Quản lý Khu kinh tế. Trên thực tế Công ty TNHH Y vẫn sử dụng đất thuê theo hợp đồng số 35/HĐ-HIDICO. Như vậy, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty M và Công ty TNHH Y có điều khoản ràng buộc là Công ty TNHH Y phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư theo quy định của pháp luật nhưng Công ty TNHH Y không thực hiện đúng cam kết, không được cấp phép đầu tư. Vì vậy, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa Công ty M và Công ty TNHH Y bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định. Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của Công ty M, buộc Công ty TNHH Y giao trả cho Công ty M đất tại thửa 11,29 tờ bản đồ số 51 diện tích 30.104m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường H, thành phố G và công trình đầu tư cơ sở hạ tầng trên đất đồng thời buộc Công ty TNHH Y trả tiền thuê sử dụng đất và chi phí đầu tư hạ tầng tổng cộng là 616.425.000 đồng là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn Ngân hàng X kháng cáo đề nghị xem xét hậu quả vô hiệu của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Y và HIDICO nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ngân hàng đã rút kháng cáo về phần này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của ngân hàng.

[5] Bị đơn Công ty TNHH Y kháng cáo cho rằng do Ngân hàng thỏa thuận cho Công ty TNHH Y thuê tài sản là vi phạm điều cấm của luật nên yêu cầu vô hiệu là chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Bởi vì căn cứ vào hợp đồng thế chấp ngày 02/6/2011 và biên bản bàn giao tài sản bảo đảm của Công ty L thì Ngân hàng có toàn quyền quyết định đối với tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 4.3.2 của hợp đồng thế chấp. Vì vậy trong quá trình thực hiện bán đấu giá tài sản, ngân hàng cho Công ty TNHH Y thuê tài sản để sử dụng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty L. Việc thỏa thuận cho thuê tài sản là sự tự nguyện của Công ty TNHH Y, sau khi ký hợp đồng thuê tài sản, Công ty TNHH Y đã sử dụng tài sản thuê. Hơn nữa Công ty L là chủ sở hữu tài sản đã đồng ý bàn giao tài sản cho Ngân hàng toàn quyền quyết định trong việc xử lý tài sản để đảm bảo thu hồi nợ. Trong quá trình Công ty TNHH Y sử dụng tài sản thuê, không có bất kỳ sự tranh chấp hay ngăn cản nào của Công ty L cho đến khi Ông R trúng đấu

giá tài sản thì Ngân hàng có yêu cầu Công ty TNHH Y giao trả tài sản để Ngân hàng bàn giao cho Ông R thì đại diện Công ty TNHH Y đã đồng ý nhưng sau đó không thực hiện. Căn cứ vào kết quả bán đấu giá tài sản và Ông R đã thực hiện việc giao nộp tiền mua tài sản cho trung tâm bán đấu giá tài sản đúng theo quy định nên Tòa án sơ thẩm buộc Công ty TNHH Y bàn giao tài sản cho Ông R là có căn cứ phù hợp theo quy định của pháp luật.

Như vậy, Công ty TNHH Y kháng cáo yêu cầu hợp đồng vô hiệu cho rằng Ngân hàng không có chức năng cho thuê là không đúng. Như phân tích ở trên căn cứ vào tài sản thế chấp của Công ty L đã giao cho Ngân hàng để đảm bảo món nợ vay tại Ngân hàng. Sau đó Công ty L đã thống nhất bàn giao tài sản thế chấp để Ngân hàng phát mãi bán đấu giá thu hồi khoản nợ vay, việc Ngân hàng cho Công ty TNHH Y thuê các tài sản gồm thiết bị máy móc của Công ty L đã thế chấp là phù hợp.

[6] Xét số tiền 1,2 tỷ đồng do Công ty TNHH Y đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thuê tài sản, sau đó Công ty TNHH Y đã nhận tài sản theo biên bản lập ngày 16/6/2016. Ngân hàng kháng cáo cho rằng Công ty TNHH Y vi phạm nên không chấp nhận khấu trừ số tiền đặt cọc 1,2 tỷ đồng vào số tiền mà Công ty TNHH Y phải trả tiền thuê tài sản cho Ngân hàng là chưa có căn cứ. Bởi vì theo Điều 5 của Hợp đồng thuê tài sản giữa Ngân hàng X và Công ty TNHH Y đã xác định khi bên B (Công ty TNHH Y) chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hoặc vi phạm hợp đồng thì sẽ bị mất cọc. Việc Công ty TNHH Y chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền không thuộc trường hợp mất tiền cọc theo nội dung của hợp đồng. Do đó số tiền 1,2 tỷ đồng Công ty TNHH Y đặt cọc được trừ vào số tiền do Công ty TNHH Y phải trả cho Ngân hàng là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

[6] Đối với tiền thuê tài sản bao gồm thuế giá trị gia tăng: Theo Điều 473 Bộ luật dân sự quy định giá thuê tài sản do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Tại hợp đồng thuê tài sản giữa Công ty TNHH Y và Ngân hàng X thỏa thuận giá thuê là 200.000.000 đồng/tháng, chưa bao gồm VAT (thuế giá trị gia tăng). Do đó Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Y trả tiền thuê 200.000.000 đồng/tháng và 10% thuế giá trị gia tăng tính từ ngày thuê chưa trả 01/09/2016 đến hết ngày 19/09/2018 cụ thể là 24,5 tháng x 200 triệu đồng = 4,9 tỷ cộng với thuế VAT là 24,5 x 20 triệu = 490 triệu, tổng số tiền là 5.390.000.000 đồng có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 473 Bộ luật dân sự 2015 nên chấp nhận kháng cáo của ngân hàng.

[7] Xét kháng cáo của ngân hàng về trách nhiệm của ngân hàng phải trả cho Ông Phạm Phú R số tiền 3.400.000.000 đồng:

Mặc dù tại hồ sơ có biên bản bàn giao tài sản cho Ông R vào ngày 19/9/2018 thế nhưng tại phiên tòa bị đơn Công ty TNHH Y thừa nhận mặc dù ký biên bản bàn giao tài sản nhưng thực tế Công ty TNHH Y không có giao tài sản cho Ông R. Xét, lý ra trước khi thực hiện việc bán đấu giá tài sản thì ngân hàng phải tắt toán hợp đồng và nhận lại tài sản từ Công ty TNHH Y rồi mới thực hiện việc đấu giá, nhưng ngân hàng không thực hiện việc này dẫn đến khi Ông R đã

trúng đấu giá, đã nộp tiền đầy đủ tiền nhưng không nhận được tài sản, không được khai thác, hưởng hoa lợi từ tài sản trúng đấu giá là gây thiệt hại cho Ông R. Đây là lỗi của Ngân hàng do vậy tòa án sơ thẩm buộc Ngân hàng phải chịu trách nhiệm trả cho Ông R số tiền thuê nhà xưởng từ thời điểm trúng đấu giá đến khi xét xử sơ thẩm là 3.400.000.000đ là có cơ sở.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp cũng kháng nghị về phần này nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy thực tế Ông R chưa nhận được tài sản bán đấu giá, lỗi thuộc về Ngân hàng X khi chưa thanh lý xong hợp đồng thuê tài sản với Công ty TNHH Y nhưng lại bán tài sản cho Ông Phạm Phú R nên đã rút kháng nghị.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Y về số tiền cho thuê tài sản, chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát và rút một phần yêu cầu kháng cáo của ngân hàng. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng X nộp đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là kê biên tài sản tranh chấp. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 176/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2019 để kê biên tài sản theo biên bản bàn giao tài sản ngày 16/6/2016. Như đã phân tích ở trên, Công ty TNHH Y có nghĩa vụ trả toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ngân hàng X để Ngân hàng X có nghĩa vụ giao lại toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R. Xét thấy, việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết nên cần hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên. Đối với tài sản đảm bảo số tiền 1.000.000.000 đồng được giải tỏa trả lại cho Ngân hàng X.

[9] Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng X không phải chịu án phí, Công ty TNHH Y phải chịu án phí theo quy định.

[10] Các quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí định giá, đo vẽ không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

I. Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng X đối với yêu cầu xem xét hậu quả vô hiệu của hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2016 giữa Công ty TNHH Y và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Khu công nghiệp M (HIDICO).

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng X.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Y.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 17/3/2020 của Tòa án nhân tỉnh Đồng Tháp:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng X.

1.1. Buộc Công ty TNHH Y có nghĩa vụ trả toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc theo Hợp đồng ngày 16/6/2016 cho Ngân hàng X (theo biên bản kê biên ngày 19/6/2019 thi hành Quyết định số 173 ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp) để Ngân hàng X có nghĩa vụ giao lại toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R (theo biên bản kê biên ngày 19/6/2019 thi hành Quyết định số 173 ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

Sau khi Ngân hàng X giao xong toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R thì Ngân hàng X được nhận số tiền bán đấu giá tài sản 26.000.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ đồng) tại tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp và nhận tất cả tiền lãi.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Tháp có trách nhiệm quản lý số tiền 26.000.000.000 đồng để đảm bảo thi hành án.

1.2. Buộc Công ty TNHH Y trả cho Ngân hàng X tiền thuê tài sản, nhà xưởng, máy móc số tiền 5.390.000.000 đồng. (Năm tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng)

1.3. Buộc Công ty TNHH Y trả cho Ngân hàng X tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.960.507.083 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu năm trăm linh bảy nghìn không trăm tám mươi ba đồng)

1.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng X về việc yêu cầu được hưởng toàn bộ khoản tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng)

Tổng cộng buộc Công ty TNHH Y có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền 7.350.507.000 (làm tròn) và căn trừ vào số tiền đặt cọc 1.200.000.000đ, nên buộc Công ty TNHH Y còn phải có nghĩa vụ trả tiếp cho Ngân hàng X số tiền 6.150.507.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ông Phạm Phú R:

2.1. Buộc Ngân hàng X có nghĩa vụ giao toàn bộ tài sản, nhà xưởng, máy móc cho Ông Phạm Phú R theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/3/2018 (theo biên bản kê biên ngày 19/6/2019 thi hành Quyết định số 173 ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

2.2. Buộc Ngân hàng X có nghĩa vụ trả cho Ông Phạm Phú R số tiền 3.400.000.000đ (Ba tỷ, bốn trăm triệu đồng).

2.3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của Ông Phạm Phú R do rút phần yêu cầu tính lãi do chậm giao tài sản 3.668.600.000đ.

3. Tuyên bố Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 06/9/2016 giữa Công ty M và Công ty TNHH Y bị vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Y có nghĩa vụ giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 30.104m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Phường H, TP G và công trình đầu tư cơ sở hạ tầng trên đất cho Công ty M (theo Biên bản kê biên tài sản ngày 19/6/2019).

Buộc Công ty TNHH Y phải trả cho Công ty M tiền thuê đất và chi phí đầu tư hạ tầng tổng cộng 616.425.033 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 176/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/20219 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Ngân hàng X được nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng là tài sản đảm bảo để buộc thực hiện biện pháp bảo đảm hiện đang nộp tại tài khoản số 015376540001 – chủ tài khoản Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

## II. Về án phí:

### 1. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc Ngân hàng X nộp 112.600.000 đồng án phí sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng 57.856.000 đồng theo biên lai số 0000636 ngày 20/5/2019 và 18.577.000 đồng theo biên lai số 009979 ngày 06/3/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, còn phải nộp tiếp 36.167.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Y phải nộp 151.807.508 đồng.

- Ông Phạm Phú R được nhận lại 56.296.000 đồng theo biên lai thu số 0000657 ngày 16/7/2019 và 40.750.000 đồng theo biên lai số 0009981 ngày 09/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Tổng cộng Ông R được nhận lại 97.046.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Công ty M được nhận lại tiền tạm ứng án phí 12.619.000 đồng theo biên lai thu số 0000676 ngày 12/9/2019 và 3.750.000 biên lai số 0000984 ngày 16/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Tổng cộng Công ty M được nhận lại 16.369.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### 2. Về án phí phúc thẩm:

- Ngân hàng X không phải chịu án phí kháng cáo được hoàn lại 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009989 ngày 06/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp

- Công ty TNHH Y phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm được khấu trừ theo biên lai thu số 0009988 ngày 02/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, xác nhận đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ ,VP,20b (MTTT);

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

**Huỳnh Thanh Duyên**