

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 07/2025/KDTM-PT

Ngày 24-02- 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng
tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản
hình thành trong tương lai, Bồi thường
thiệt hại về tài sản và Đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Không Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 và 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2024/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, Bồi thường thiệt hại về tài sản và Đòi tài sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T7. Địa chỉ trụ sở chính: Ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quốc D – Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Tất T, sinh năm 1961. Địa chỉ thường trú: Số A, đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T8 Địa chỉ trụ sở chính: Lầu G, Tòa nhà A, đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Ngọc T1 – Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Võ Thị Anh L, sinh năm 1976.
2. Anh Đinh Trần Minh Đ, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng F, Số B, đường Đ, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Ngọc L1 – Công ty L5 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đ1. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2 – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Hồ Duy L2 – Chức danh: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S. (theo Quyết định ủy quyền số 27/QĐ-BIDV ngày 12/01/2022).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng:

Ông Lê K – Chức danh: Phó Trưởng phòng quản lý rủi ro.

Ông Lê Thượng L3 – Chức danh: Chuyên viên pháp lý.

Ông Võ Văn H – Chức danh: Cán bộ tín dụng.

(Theo Quyết định ủy quyền số 54/QĐ-BIDV.SG ngày 11/7/2024)

Ông Nguyễn Anh H1 – Chức danh: Chuyên viên khách hàng chuyên trách xử lý nợ (Theo Quyết định ủy quyền số 26/QĐ-BIDV.SG ngày 02/01/2025).

Cùng địa chỉ liên lạc: Số B, đường A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Á - Công ty L6 - thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

2. Công ty Cổ phần Đ2. Địa chỉ trụ sở chính: Số D - 46 đường I, Khu Dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ngân hàng TMCP N3. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Vũ Quốc T3 – Chuyên viên cao cấp tổ tụng (theo Văn bản ủy quyền số 06/2024/UQ-NHNA-06 ngày 05/3/2024).

4. Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S. Địa chỉ liên lạc: Số B, đường N, Phường V, Quận C, T4 phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần T7 là nguyên đơn và Công ty Cổ phần T9 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/11/2015; Đơn bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/8/2020, ngày 31/10/2023, ngày 20/11/2023 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần T7 (viết tắt là Công ty T7) và Công ty cổ phần T9 (viết tắt là Công ty T9) ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất (gọi tắt QSDĐ) các Lô đất và hiện tại là thửa 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích 60.194m², loại đất khu công nghiệp, đất tọa lạc tại xã N do Công ty Cổ phần T7 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/11/2009, cụ thể:

- Ngày 21/5/2007, ký Hợp đồng Nguyên tắc Khu công nghiệp N - B-05/HĐTĐ-TY-07 giữa Bên A - bên cho thuê (Công ty T7) và Bên B - bên thuê đất (Công ty T9). Công ty T7 đồng ý cho Công ty T9 thuê diện tích lô đất 40.000m² tại vị trí thuộc các lô D bao gồm: D2, D3, D4 và D5 (xem bảng vẽ đính kèm - diện tích được tăng giảm 10%). Bên A giao cho Bên B lô đất san lấp bằng phẳng tại vị trí nằm trong Lô D. Diện tích đất thuê tạm tính là 40.000m², giá thuê đất là 35USD/m², giá thuê là 1.400.000 USD, thuế GTGT 10% = 140.000 USD, tổng giá thuê là 1.540.000 USD.

- Ngày 12/9/2007, tiếp tục ký Hợp đồng Nguyên tắc số 01-09/HĐTĐ-TY-07 để thuê thêm diện tích là 20.000 m², tại vị trí thuộc các lô D gồm D1 và D6 (xem bảng vẽ đính kèm – diện tích được tăng giảm 10%), các lô đất tọa lạc tại Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An nhằm mục đích xây dựng kho phục vụ kinh doanh hàng hóa. Bên A giao cho Bên B lô đất san lấp bằng phẳng tại vị trí nằm trong Lô D. Diện tích đất thuê tạm tính là 20.000m², giá thuê đất là 38USD/m², tổng giá thuê là 836.000 USD bao gồm (thuế GTGT 10% = 76.000 USD).

Để thay thế cho hai Hợp đồng nguyên tắc nêu trên, ngày 08/01/2008 Công ty T7 và Công ty P4 (hai) Hợp đồng thuê lại đất: Hợp đồng thuê đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê đất số 02-01/TĐ-CPTY- 08. Nội dung của H2 hợp đồng thuê lại đất về diện tích đất, đơn giá thuê, đơn giá các loại phí không thay đổi so với 02 Hợp đồng nguyên tắc đã ký kết năm 2007.

Tổng giá trị tiền thuê đất tại khoản 2.3 Điều 2 đã được Công ty T9 thanh toán cho Công ty T7 (chưa có VAT) trên tổng giá trị tiền thuê theo Hợp đồng Nguyên tắc số 10-05/HĐTĐ-TY- 07. (Đối với Hợp đồng Nguyên tắc số 01-09/HĐTĐ-TY-07 là 10% (chưa có VAT) trên tổng giá trị tiền thuê). Phần giá trị còn lại sẽ được thanh toán theo các đợt sau:

Đợt 1: Khi Công ty P5 bên ký Hợp đồng thuê chính thức, Công ty T9 thanh toán tiếp cho Công ty T7 10% trên tổng giá trị hợp đồng (chưa có VAT), hạn chót

là: ngày 18/01/2008 đối với Hợp đồng thuê 40.000m²; ngày 26/01/2008 đối với Hợp đồng thuê 20.000m².

Đợt 2: Công ty T9 thanh toán tiếp cho Công ty T7 30% trên tổng giá trị hợp đồng (chưa có VAT), trong vòng 05 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao mặt bằng. Hạn chót là ngày 10/03/2008 đối với Hợp đồng thuê 40.000m²; ngày 27/4/2008 đối với H3 đồng thuê 20.000m².

Đợt 3: Công ty T9 thanh toán hàng năm phần còn lại và tiền thuế VAT trong vòng 05 năm kể từ ngày thanh toán đợt 2 với lãi suất trả chậm theo lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng N4 Chi nhánh Thành phố H, cụ thể hàng năm như sau:

Năm thứ nhất: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đợt 2.

Năm thứ hai: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ nhất.

Năm thứ ba: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ hai.

Năm thứ tư: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ ba.

Năm thứ năm: Thanh toán nợ gốc còn lại căn cứ trên diện tích thực tế ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ tư.

Khi Công ty T7 nhận đủ số tiền trên, Công ty T7 sẽ giao Giấy Chứng nhận QSDĐ cho Công ty T9. Cả 02 Hợp đồng thuê lại đất đều có xác nhận của Ban quản lý các Khu công nghiệp L ngày 21/01/2008. Ngoài ra, các bên còn ký các Phụ lục Hợp đồng để sửa đổi, bổ sung một số điều khoản trong 02 Hợp đồng nói trên. Cụ thể là: Phụ lục số 01-PD/CPTY-PLHD-10 ngày 01/03/2010; Phụ lục số 02-PD/CPTY-PLHD-10 ngày 07/10/2010; Phụ lục số 03-PD/CPTY-PLHD-11 ngày 01/01/2011 và Phụ lục số 04-PD/CPTY-PLHD -11 ngày 01/7/2011. Nội dung các Phụ lục này thay đổi đồng tiền thanh toán từ USD sang VNĐ và cụ thể hóa mức phí Quản lý, phí tiện ích hạ tầng, phí quản lý và phí xử lý nước thải.

2. Thực hiện hợp đồng

Sau khi ký 02 Hợp đồng thuê lại đất, Công ty T7 đã tiến hành bàn giao mặt bằng thực địa. Việc giao nhận mặt bằng có đại diện của các bên và lập thành văn bản số 09-06-BGMT-TY ngày 09/06/2008 cho các Lô D và số 17-09-BGMT-TY ngày 24/9/2008 cho các Lô D1 đến D6. Công ty T7 đã đầu tư xây dựng hoàn tất cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An và đã thực hiện các nghĩa vụ khác phát sinh từ Hợp đồng với Công ty T9.

Công ty T9 đã tiếp nhận các lô đất, tiến hành xây dựng và khai thác các lô đất nói trên như xây dựng nhà xưởng, tiến hành sản xuất kinh doanh... nhưng chỉ mới thanh toán được 37.454.201.595 đồng, trong đó thanh toán tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 là 23.457.202.883 đồng, theo Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 là 13.996.998.712 đồng.

3. Các vi phạm của Công ty T9:

Mặc dù Công ty T7 liên tục nhắc nhở bằng văn bản, tổ chức nhiều buổi làm việc, đối thoại với Công ty T9 nhưng cho đến nay Công ty T9 vẫn chưa thanh toán tiền thuê đất còn nợ cho Công ty T7.

Công ty T9 cũng gửi cho Công ty T7 nhiều cam kết sẽ thanh toán tiền thuê đất và phí nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện cam kết của mình. Đối chiếu cam kết về nghĩa vụ thanh toán và tiến độ thanh toán trong hợp đồng (các Điều 2; 3, khoản 5.6 Điều 6 các Hợp đồng thuê lại đất), Công ty T9 đã vi phạm và đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích của Công ty T7. Hiện bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ thuê nêu trên do Công ty T7 đang giữ nhưng bị đơn chưa thanh toán hoàn tất số tiền thuê đất theo Hợp đồng.

Ngày 26/11/2015, Công ty T7 nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty T9 thanh toán tiền thuê đất còn lại, tiền lãi và tiền lãi chậm trả phát sinh. Ngày 05/01/2016 được Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý vụ án.

Ngày 04/9/2020, TAND huyện Bến Lức đã thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 08/01/2008 được ký kết giữa Công ty T7 và Công ty T9.

Buộc Công ty T9 phải trả lại QSDĐ thuê tại Lô D (thửa đất số 3263) Khu công nghiệp N, ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty Cổ phần T7 quản lý, sử dụng. Lý do yêu cầu thay đổi:

Công ty T9 đã vi phạm nghiêm trọng các Điều khoản cơ bản trong 02 Hợp đồng nêu trên.

Thời hạn thực hiện 02 Hợp đồng này do Công ty T9 đã kéo dài rất lâu, gây thiệt hại nghiêm trọng cho Công ty T7.

Công ty T7 không đồng ý nhận số tiền mà bị đơn đã chuyển thanh toán tiền thuê còn nợ, vì Công ty T7 không chuyển nhượng QSD đất bằng hình thức trả góp. Nên Công ty T7 không tiếp tục nhận tiền trả góp từ Công ty T9, chờ phán quyết của Tòa án theo quy định pháp luật.

Ngày 04/12/2023, Tòa án thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T7 yêu cầu giải quyết hậu quả của 02 Hợp đồng thuê lại đất nêu trên bị chấm dứt và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu như sau:

Hủy Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 08/01/2008 được ký kết giữa Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần T8

Công ty Cổ phần T7 đồng ý hoàn trả cho bị đơn Công ty T9 số tiền thuê của 02 Hợp đồng thuê đã nhận là 37.454.201.595 đồng nhưng phải trừ số tiền bị đơn đã

sử dụng đất của nguyên đơn là 15 năm 06 tháng tổng số tiền là 16.704.343.706 đồng.

Đối với tất cả các công trình kiến trúc mà bị đơn đã đầu tư trên thửa đất số 3263 của nguyên đơn, thì đề nghị bị đơn phải tháo dỡ, di dời ra khỏi thửa đất để trả lại đất trống cho nguyên đơn sử dụng.

Trường hợp, bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, thì nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời tất cả tài sản trên thửa đất nêu trên cho bị đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Theo các Bản tự khai, trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T9 trình bày:

Bị đơn và nguyên đơn đã tự nguyện thỏa thuận xác lập 02 Hợp đồng thuê lại đất nên có giá trị pháp lý và ràng buộc nghĩa vụ thực hiện giữa các bên.

Mặc dù, Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 08/01/2008 được ký giữa Công ty T7 và Công ty T9 đều thỏa thuận giá tiền thuê đất là USD nhưng các bên cũng thỏa thuận lại số tiền thuê đất và các khoản phí khác được thanh toán bằng VNĐ theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng N4 Chi nhánh Thành phố H tại thời điểm thanh toán. Căn cứ điểm b khoản 3 Mục I Nghị quyết số 04/2003/NQ-HĐTP, mặt dù Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và 02-01/TĐ-CPTY-08 giữa Công ty T7 và Công ty T9 thỏa thuận ghi giá bằng ngoại tệ nhưng thanh toán bằng đồng Việt Nam nên không bị coi là vô hiệu toàn bộ.

Về hình thức của 02 Hợp đồng thuê lại đất: điểm a khoản 10 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại QSDĐ trong Khu Công nghiệp phải có xác nhận của Ban quản lý các Khu Công nghiệp L, 02 Hợp đồng thuê lại đất này đều có xác nhận của các Khu Công nghiệp L (theo số 10/XN.BQLKCN và số 12/XN.BQLKCN, cùng ngày 21/01.2008 nên đã đảm bảo quy định về mặt hình thức tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về nội dung của 02 Hợp đồng thuê lại đất: Công ty T9 đang thực hiện việc thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T7 theo Hợp đồng thuê đất đã ký bằng tiền VNĐ tổng cộng là 45.025.972.293 đồng. Trong đó, nguyên đơn đã nhận xuất hóa đơn số tiền là 37.454.201.595 đồng, bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn 83.853.500 đồng (chưa xuất hóa đơn) và số tiền 7.487.917.096 đồng nhưng nguyên đơn đã chuyển trả lại cho bị đơn, cụ thể:

Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, giá trị hợp đồng là 1.400.000 USD (Giá chưa bao gồm VAT) tương ứng với số tiền là 1.519.320.70 USD (Giá đã bao gồm VAT). Công ty T9 đã thanh toán cho Công ty T7 số tiền là 1.189.472.89 USD tương ứng với số tiền là 21.684.610.664 đồng, tiền thuế VAT là 89.678.28 USD tương ứng với số tiền là 2.023.989.744 đồng. Tổng cộng là 1.279.151.17 USD/ tương ứng với số tiền là 23.708.600.407 đồng. Như vậy, Công ty T9 đã thực hiện được 84,5% nghĩa vụ thanh toán cho Công ty T7. Số tiền còn nợ là 5.792.447.292 đồng (Giá đã bao gồm VAT).

Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08, giá trị hợp đồng là 767.372 USD (Giá chưa bao gồm VAT) tương ứng với số tiền là 833.838.26 USD (Giá đã bao gồm VAT). Công ty T9 đã thanh toán cho Công ty T7 số tiền là 697.007.78 USD tương ứng với số tiền là 12.886.831.629 đồng, tiền thuế VAT là 59.954.72 USD tương ứng với số tiền là 1.110.167.083 đồng. Tổng số tiền mà Công ty T9 đã thanh toán cho Công ty T7 (đã bao gồm VAT) là 756.962.50 USD tương ứng với số tiền là 13.996.998.712 đồng. Như vậy, Công ty T9 đã thực hiện được 90,8% nghĩa vụ thanh toán cho Công ty T7. Số tiền còn nợ 1.779.323.406 đồng (Giá đã bao gồm VAT).

Hiện nay bị đơn không còn nợ nguyên đơn tiền thuê đất của 02 Hợp đồng nêu trên. Bởi vì, ngày 12/10/2020, thì Công ty T9 tiếp tục chuyển 02 lần vào tài khoản của Công ty T7 tổng số tiền 7.487.917.096 đồng. Tuy nhiên, Công ty T7 không đồng ý nhận và đã chuyển trả lại số tiền này cho Công ty T9, số tiền này Công ty T9 vẫn chưa rút ra. (Số tài khoản của Công ty P6 tại Ngân hàng B và V. Cho nên Công ty T7 không nhận nếu trường hợp Ngân hàng B thu hồi số tiền này để cân trừ vào nợ, thì Công ty T9 không chịu trách nhiệm).

Căn cứ hủy 02 Hợp đồng thuê lại đất của Công ty T7 là không có cơ sở chấp nhận:

Theo Điều 6 Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và 02-01/TĐ-CPTY-08 đều quy định các trường hợp hợp đồng chấm dứt khi: Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia ký hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đó chấp thuận. Bên B bị phá sản hoặc phát mãi tài sản hoặc giải thể; Bên B bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai.”. Chiếu theo quy định trên và căn cứ Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và 02-01/TĐ-CPTY-08 chỉ chấm dứt khi thuộc một trong các trường hợp được liệt kê nêu trên.

Công ty T7 yêu cầu hủy Hợp đồng thuê đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và 02-01/TĐ-CPTY-08 vì lý do Công ty T9 thanh toán trễ hạn là không phù hợp, vì không thuộc các trường hợp chấm dứt hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận trước đó và theo quy định của pháp luật cũng không có căn cứ.

Công ty T9 vẫn đang rất cố gắng bằng khả năng của mình thanh toán đầy đủ tiền thuê đất cho Công ty T7 theo 02 Hợp đồng thuê lại đất bằng khả năng tài chính của Công ty T9. Bởi vì, từ năm 2010 đến nay, Ngân hàng B đã không còn tiếp tục giải ngân nguồn tiền để bị đơn thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T7.

Bị đơn hoàn toàn không có vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà Công ty T7 có lỗi chậm bàn giao mặt bằng cho Công ty T9. Cụ thể:

Ngày 09/08/2008 và ngày 24/09/2008, Công ty T7 và Công ty T9 ký Biên bản bàn giao mặt bằng để bàn giao các lô đất D1, D2, D3, D4, D5 và D6 trong KCN N. Tuy nhiên, Công ty T7 chưa thực hiện xong việc di dời các hộ dân đang sinh sống trên phần diện tích đất thuê của Công ty T9. Do đó, Công ty T9 vẫn chưa thể tiến hành xây dựng công trình và thực hiện các bước tiếp theo trong dự án khi các bên đã ký Biên bản bàn giao mặt bằng.

Đến ngày 10/07/2009, Công ty T7 và Công ty T9 ký Biên bản bàn giao mặt bằng số 11-07/BGMB-TY. Thời điểm này, Công ty T9 mới được Công ty T7 chính thức bàn giao mặt bằng để thực hiện việc xây dựng công trình như đã thỏa thuận.

Việc bàn giao mặt bằng không đúng hạn của Công ty T7 đã gây ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện dự án mà Công ty T9 đã hoạch định trước đó. Điều này gây tổn thất về mặt kinh tế đối với Công ty T9 nhưng Công ty T9 vẫn thiện chí khắc phục và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất đối với Công ty T7 theo 02 Hợp đồng các bên đã ký trước đó.

Công ty T7 đã thế chấp QSDĐ thuộc phần diện tích mà Công ty T9 đã thuê lại tại Ngân hàng thương mại cổ phần N3. Việc thế chấp này của Công ty T7 từ ngày 16/12/2009 liên tục cho đến ngày 19/04/2016 mới giải chấp đã ảnh hưởng đến việc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh S giải ngân nguồn tiền cho Công ty T9 để thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T7. Bởi vì, ngày 07/07/2009, Công ty T9 và Ngân hàng B ký Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ, Ngân hàng sẽ cho Công ty T9 vay số tiền tối đa là 200.000.000.000 đồng để Công ty P7 các hạng mục xây lắp, thiết bị, công trình phụ trợ và chi phí khác của dự án đầu tư kinh doanh Kho lạnh và Kho khô Phan Duy tại Khu công nghiệp N. Theo nội dung Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng có trách nhiệm đảm bảo giải ngân nguồn tiền để Công ty P8 việc thanh toán Công ty T7 theo tỷ lệ Ngân hàng B góp 70% vốn đầu tư và Công ty P9 30% vốn đầu tư. Đồng thời, một trong các điều kiện để Ngân hàng B xem xét giải ngân nguồn tiền theo tỷ lệ trên thì Công ty T9 phải thực hiện hình thức bảo đảm tiền vay theo khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tuy nhiên, từ ngày 16/12/2009 đến ngày 19/04/2016 Công ty T7 đã thế chấp QSDĐ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 015205 đối với thửa đất số 3263 tờ bản đồ số 3 (Đất thuộc diện tích các lô đất D1, D2, D3, D4, D5 và D6 trong KCN N mà Công ty T9 đang thuê) tại Ngân hàng N3, không thông báo đến Công ty T9 về vấn đề này. Mặt khác, theo Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và 02-01/TĐ-CPTY-08, Công ty T7 có trách nhiệm lập thủ tục cấp chuyển đổi chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 015205 cho Công ty P10 bị đơn hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn.

Như vậy, việc thế chấp QSDĐ nêu trên của Công ty T7 đã ảnh hưởng đến điều kiện để Ngân hàng B xem xét và giải ngân nguồn tiền để hỗ trợ Công ty T9 thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T7 nên Công ty T9 không đủ nguồn vốn tự có và phải chậm thanh toán trong việc thanh toán tiền thuê đất đối với Công ty T7.

Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, có yêu cầu phản tố tại Đơn phản tố ngày 18/10/2021 và các yêu cầu khác đối với nguyên đơn Công ty T7 như sau:

Công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 8/01/2008 được ký giữa Công ty Cổ phần T9 và Công ty Cổ phần T7 tại các lô đất nêu trên (hiện nay là thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194 m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An).

Công ty T9 có toàn quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194 m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 015205 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T7 ngày 10/11/2009.

Công ty T7 phải chịu mọi nghĩa vụ về thuế, tài chính và nghĩa vụ khác có liên quan trong quá trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194 m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty Cổ phần T8

Trường hợp Công ty T7 không thực hiện nghĩa vụ thuế, tài chính và các nghĩa vụ khác có liên quan trong quá trình cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, thì Công ty Cổ phần T9 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế tài sản của Công ty Cổ phần T7 để đảm bảo việc thi hành án.

Buộc Công ty T7 phải xuất hóa đơn thuế Giá trị gia tăng Công ty T9 đối với số tiền là 7.571.770.698 đồng (Bảy tỷ năm trăm bảy mươi một triệu bảy trăm bảy mươi nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng). Trong đó: Hóa đơn Giá trị gia tăng cho Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 ngày 8/01/2008 là 5.792.447.292 đồng (Năm tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi hai đồng); Hóa đơn VAT cho Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 ngày 8/01/2008 là 1.779.323.406 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi chín triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng) và số tiền đã chuyển vào tài khoản của nguyên đơn là 83.853.500 đồng.

Trường hợp sau khi Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nhưng Công ty T7 không thực hiện, Công ty T7 phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần T9 số tiền tương ứng với số tiền thuế Giá trị gia tăng mà Công ty T9 đã phải nộp cho cơ quan thuế.

Buộc Công ty Cổ phần T7 phải bồi thường thiệt hại và thanh toán tiền lãi chậm trả đến ngày xét xử do vi phạm chậm bàn giao đất cho Công ty Cổ phần T10 thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 8/01/2008, tạm tính đến ngày 29/7/2024 là 2.218.517.339 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm mười tám triệu, năm trăm mười bảy ngàn, ba trăm ba mươi chín đồng).

Buộc Công ty T7 chấm dứt các hành vi cản trở QSDĐ (đem thế chấp thửa đất cho cá nhân, các tổ chức tín dụng khác) để cho Công ty T9 sử dụng thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194 m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An và phải bàn giao cho Công ty T9 (chính) Giấy chứng nhận QSDĐ số AQ 015205 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 10/11/2009 và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến thửa đất cho Công ty T9. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu phản tố nào khác đối với nguyên đơn.

Bị đơn có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Đ1:

- Công ty Cổ phần T9 đề nghị Tòa án chấp một phần yêu cầu độc lập của

Ngân hàng TMCP Đ1 và giải quyết như sau:

- Công ty Cổ phần T9 đồng ý trả tiền vay gốc tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ngày 07/7/2009 là 115.200.533.903 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười lăm tỷ, hai trăm triệu, năm trăm ba mươi ba ngàn, chín trăm lẻ ba đồng), thời hạn trả tiền vay đến hết năm 2034.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Đ1 về số tiền lãi, đề nghị Tòa án xem xét và xác định chính xác số tiền lãi theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ngày 07/7/2009 và quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Đ1 về số toán tiền lãi quá hạn.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Đ1 về việc xử lý tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay là Quyền sử dụng diện tích là 60.192 m² đất (Lô D Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An) và có yêu cầu phản tố đối với Ngân hàng TMCP Đ1:

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009 được xác lập giữa Công ty T9 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S vô hiệu một phần là quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày xét xử cho Công ty Cổ phần T9 do vi phạm không giải ngân cho bị đơn là 25.404.226.775 đồng (chỉ giải ngân 174.595.773.225 đồng/200.000.000.000 đồng) theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ký ngày 07/7/2009, số tiền tạm tính đến ngày 29/7/2024 là 3.916.199.972 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng). Trong đó:

- + Số tiền thiệt hại của Công ty Cổ phần T11 phải thanh toán và bồi thường cho Công ty Cổ phần Đ2 (tạm tính) số tiền là 2.513.516.998 đồng (Hai tỷ, năm trăm mười ba triệu, năm trăm mười sáu nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng). Trong đó:

- + Thiệt hại của Công ty Cổ phần T11 phải thanh toán số tiền tương đương 70% số tiền mà Công ty T9 phải bồi thường theo Hợp đồng kinh tế số 10/HĐKT-2010 và Hợp đồng kinh tế số 11/HĐKT-2010 cho Công ty Cổ phần Đ2 (tạm tính) là 2.322.945.597 đồng (Hai tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm chín mươi bảy đồng).

- + Thiệt hại của Công ty Cổ phần T9 toàn bộ số tiền lãi phạt mà Công ty T9 đã bồi thường cho Công ty Đ2 theo Điều 2 của Hợp đồng kinh tế số 10/HĐKT-2010 và Điều 2 của Hợp đồng kinh tế số 11/HĐKT-2010 đối với số tiền tạm ứng đợt 1 số tiền (tạm tính) là 27.139.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, một trăm ba mươi chín nghìn đồng).

- + Thiệt hại của Công ty Cổ phần T11 phải thực hiện thanh toán toàn bộ phí trọng tài thương mại cho V1 là 163.432.401 đồng (Một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn, bốn trăm lẻ một đồng).

- Số tiền thiệt hại của Công ty Cổ phần T11 phải thanh toán và bồi thường số tiền tương đương 70% cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn A (tạm tính) là 1.402.682.974 đồng (Một tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn, chín trăm bảy mươi bốn đồng).

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 điều chỉnh dữ liệu tín dụng và phân loại lại khoản nợ của Công ty Cổ phần T9 theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ký ngày 07/7/2009 giữa Công ty Cổ phần T9 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn (kể cả nhóm 1) tại Trung tâm T12.

- Trường hợp ngay sau khi có Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng Ngân hàng TMCP Đ1 không thực hiện điều chỉnh dữ liệu tín dụng và phân loại lại nhóm nợ, Công ty Cổ phần T9 được quyền yêu cầu Trung tâm T12 điều chỉnh lại nhóm nợ theo Bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

- Buộc Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đ1 cơ cấu lại khoản nợ và tiền vay phải trả theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989 cho Công ty Cổ phần T9 được thực hiện với tổng thời hạn cho vay là 25,5 năm, tức từ ngày 07/7/2009 đến hết năm 2034.

- Buộc Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đ1 hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T9 giấy tờ, hợp đồng, hóa đơn thuế giá trị gia tăng ... đã được bàn giao theo Danh sách hồ sơ tại dự án kho lạnh bàn giao ngày 25/3/2011. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo các Bản tự khai, quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ1 (viết tắt là Ngân hàng B) trình bày:

Ngày 08/01/2008, Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần T9 ký kết Hợp đồng thuê lại đất số: 01-01/TĐ-CTTY-08 và Hợp đồng thuê lại đất số: 02-01/TĐ-CTTY-08 để Công ty T9 thuê lại các lô đất tại vị trí D1, D2, D3, D4, D5, D6 tại Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An (hiện tại là thửa đất số 3263, tổng diện tích 60.192m² để xây dựng kho phục vụ kinh doanh hàng hóa). Việc thuê lại đất của các bên theo hình thức thuê đất trả tiền một lần và hình thức thanh toán tiền thuê đất được chia làm 3 đợt, đợt 3 được trả chậm trong thời hạn 05 năm (từ tháng 04/2008 đến tháng 04/2013), theo đó Công ty T9 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T7 theo đúng thỏa thuận tại 02 Hợp đồng thuê lại đất. Việc sang tên tài sản là QSDĐ cho Công ty T9 sẽ được thực hiện sau khi Công ty T9 hoàn tất việc thanh toán tiền thuê đất cho Công ty T7.

Để có nguồn vốn thực hiện dự án của bị đơn, ngày 07/7/2009 Công ty T9 đã vay vốn tại Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh S, nay là Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S (Ngân hàng B) theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số: 3989/2009/HĐ. Công ty T9 đã thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (máy móc, thiết bị, dây chuyền, công nghệ...) trên các lô D1, D2, D3, D4, D5, D6 (hiện tại là thửa đất số 3263, tổng diện tích 60.192m²) tại

Khu Công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số: 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009.

Do Công ty T9 chưa thanh toán tiền thuê đất còn lại theo 02 Hợp đồng thuê lại đất đã ký nên Công ty T7 khởi kiện, dẫn đến chủ đầu tư không đồng ý hoàn tất các thủ tục pháp lý sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty T9 nên các tài sản hình thành trên đất (kho) chưa thể hoàn công, cấp Giấy chứng nhận sở hữu công trình. Đến thời điểm hiện tại, Công ty T7 đã giao đất đầy đủ cho Công ty T9 quản lý sử dụng (có biên bản bàn giao đất), cũng như quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án huyện Bến Lức, giữa Công ty T7 và Công ty T9 vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện 02 Hợp đồng thuê lại đất nêu trên và Công ty T9 vẫn thanh toán tiền thuê lại đất hàng tháng cho Công ty T7, chính Công ty T7 cũng mong muốn Công ty T9 thanh toán đầy đủ tiền thuê đất còn lại để làm thủ tục sang tên tài sản cho Công ty T9.

Nay, Công ty T7 yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Công ty T13 trả lại QSDĐ đất thuê tại Lô D nêu trên gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B, vì tài sản nêu trên hiện Công ty T9 đã thế chấp để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng B. Hơn nữa, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số: 3990/2009 ngày 07/7/2009 được ký kết giữa Ngân hàng B và Công ty T9 vẫn đang được các bên thực hiện, Công ty T9 đã chuyển giao các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho Ngân hàng B. Hiện nay do Công ty T9 chưa thực hiện xong nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê lại đất với Công ty T7 nên chưa thể thực hiện việc công chứng hay đăng ký giao dịch bảo đảm theo như thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp số: 3990/2009 ngày 07/7/2009 về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng B đã thực hiện giải ngân cho Công ty T9 số tiền 200.000.000.000 đồng mà N B đã đồng ý cấp tín dụng cho Công ty T9. Thêm vào đó, khi N B và Công ty T9 ký kết Hợp đồng thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng, thì Công ty T7 biết và không có ý kiến phản đối, được Công ty T7 xác nhận tại văn bản ngày 06/12/2010, việc này chứng tỏ rằng Công ty T7 đã mặc nhiên công nhận việc thế chấp này. Vì vậy, cần phải xem xét một cách có hệ thống xuyên suốt các hoạt động xác lập giao dịch Hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty T7 và Công ty T9, cũng như xác lập Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng B với Công ty T9 đối với tài sản nêu trên diễn ra trong một thời gian dài, công khai và liên tục, được các bên công nhận.

Đến nay, khoản nợ của Công ty T9 đã quá hạn và được xác định là nợ xấu theo Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội, Ngân hàng B đã có Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bến Lức buộc Công ty T9 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng B, trường hợp Công ty T9 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng B được quyền xử lý hoặc đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm được hình thành từ các Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An giữa Công ty T7 với Công ty T9.

Chính vì vậy, Ngân hàng B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty T7 về việc hủy 02 Hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty T7 và Công ty T9, cũng như trả lại QSDĐ thuê nêu trên cho Công ty T7 sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B, gây thất thoát tài sản của Nhà nước. Ngân hàng B yêu cầu độc lập:

- Buộc Công ty P8 trả nợ vay cho Ngân hàng B với tổng số tiền gốc và lãi đến hết ngày 29/7/2024 là 395.683.122.219 đồng, trong đó nợ gốc là 115.700.533.903 đồng và nợ lãi là 280.482.588.316 đồng (lãi trong hạn: 232.043.315.865 đồng; lãi quá hạn: 48.439.272.219 đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 29/7/2024 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đối với số tiền gốc chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

- Trường hợp sau khi Bản án có hiệu lực, Công ty T9 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng B, có quyền xử lý hoặc đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý, phát mãi tài sản bảo đảm là:

- + Toàn bộ tài sản hình thành từ các Hợp đồng thuê lại đất Khu công nghiệp N-B số 01-01/TĐ-CTPY-08 ký và Hợp đồng thuê lại đất Khu công nghiệp N-B số 02-01/TĐ-CTPY-08 ký cùng ngày 08/01/2008, giữa Công ty T9 và Công ty T7, cụ thể là quyền sử dụng đất tại từ Lô D1 đến D6, đất Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An (hiện nay thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích là 60.192 m²).

- + Toàn bộ công trình trên đất, máy móc, thiết bị dây chuyền, công nghệ và tài sản khác theo Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành ngày 24/5/2024 do Công ty Cổ phần T14 thể hiện; Danh mục tài sản đã khảo sát hiện trạng gồm tổng cộng là 99 (chín mươi chín) tài sản của Công ty P8 đang quản lý, sử dụng trên phần đất tranh chấp tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích là 60.192 m², đất Khu C, ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Đồng thời, Ngân hàng B yêu cầu Tòa án xem xét lại thời hiệu yêu cầu phản tố của Công ty T9 như sau:

Ngày 09/11/2021, Công ty T9 đã gửi Đơn phản tố đến Tòa án nhân dân Huyện Bến Lức, tỉnh Long An buộc Ngân hàng TMCP Đ1 bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phát sinh tạm tính đến ngày xét xử số tiền là 3.916.199.972 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, một trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng). Ngân hàng B không đồng ý bởi các lý do:

Hợp đồng kinh tế số 10/HĐKT-2010 Công ty T9 đã ký với Công ty Đ2 vào ngày 21/7/2010 và Hợp đồng kinh tế số 11/HĐKT-2010 hai bên ký kết vào ngày 27/08/2010. Tại điều 2 của 02 Hợp đồng trên đều quy định Công ty T9 phải có nghĩa vụ thanh toán hết vào ngày Công ty Đ2 thi công xong và ký biên bản bàn giao công trình cho Công ty T9. Tại trang (4,5) của phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 32/12 được lập ngày 13/6/2013 do Hội đồng trọng tài thuộc Trung tâm T15 (V1) thể hiện ngày Công ty Đ2 đã bàn giao công trình cho Công ty T9 đưa vào sử dụng và đã cấp hóa đơn cho Hợp đồng kinh tế số 10 cùng Hợp đồng kinh tế số 11 đều là ngày 29/12/2010. Trước đó Ngân hàng B đã giải ngân rất nhiều mà Công ty T9 không chịu thanh toán cho Công ty Đ2 là hoàn toàn do lỗi của Công ty

T9. Ngân hàng B ngưng không giải ngân cho Công ty T9 là vào ngày 18/4/2011 do Công ty T9 đã vi phạm khoản 11 Điều 12 của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ngày 07/7/2009, Công ty T9 không cung cấp đầy đủ chứng từ chứng minh vốn tự có tối thiểu là 30% trên tổng vốn đầu tư dự án bằng các Báo cáo tài chính có kiểm toán để chứng minh việc này một cách chính xác và khách quan cho Ngân hàng. Ngày 07/10/2009 Công ty T9 có Văn bản đề nghị Ngân hàng B cho thay đổi mục đích phê duyệt đầu tư ban đầu dự án từ xây dựng 02 Kho lạnh và 02 Kho khô thành xây dựng 03 Kho lạnh, Ngân hàng B đã đồng ý với đề xuất của Công ty T9. Do đó, ngày 06/01/2010, Ngân hàng B và Công ty T9 đã ký kết Biên bản sửa đổi, bổ sung HĐTD số: 59/2010/HĐ, theo đó sửa đổi mục đích sử dụng tiền vay: Tiền vay được sử dụng để đầu tư các hạng mục xây lắp, thiết bị, công trình phụ trợ và chi phí khác của dự án đầu tư kinh doanh kho lạnh tại khu Công nghiệp N, huyện B, Long An, đồng thời bên vay có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ các chứng từ chứng minh vốn tự có đã tham gia vào dự án, đảm bảo vốn tự có tham gia tối thiểu 34% tổng vốn đầu tư dự án. Vốn tự có phải chuyển vào tài khoản của Bên vay tại Ngân hàng để giải ngân trước hoặc song song theo tỷ lệ vốn vay/vốn tự có không vượt quá 66/34 tại mọi thời điểm. Ngày 03/5/2011 Công ty T9 đã gửi Văn bản số 11/2011/CV-PD cho Ngân hàng B, thì Công ty nêu ra khó khăn nên chưa đáp ứng tỷ lệ vốn vay/vốn tự có theo quy định tại Biên bản sửa đổi, bổ sung HĐTD số: 59/2010/HĐ ngày 06/01/2010. Vì vậy, Ngân hàng B ngưng không giải ngân cho Công ty T9 là căn cứ tại khoản 5 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng số 3989 “Đình chỉ cho vay và thu nợ trước thời hạn trong các trường hợp sau: Tình hình sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của bên vay đe dọa nghiêm trọng đến khả năng trả nợ Ngân hàng”. Đến thời điểm này đã chứng minh được Ngân hàng B thực hiện việc ngừng giải ngân tiếp là có căn cứ, Công ty T9 không có khả năng trả nợ và hiện tại Công ty T9 còn nợ Ngân hàng B là 395.683.122.219 đồng.

Công ty P4 Hợp đồng số HD2010AP-1204/PD ngày 12/4/2010 và Hợp đồng số HD2010AP-0210/PD ngày 02/10/2010 với Công ty A để đầu tư trang thiết bị vào hoạt động sản xuất tại Dự án thì trách nhiệm thanh toán trả tiền cho Công ty A P3 là trách nhiệm của Công ty T9, Ngân hàng không phải trách nhiệm gì. Thời điểm Công ty T9 đến hạn phải trả cho Công ty A là hoàn toàn nằm trong thời gian Ngân hàng B đang giải ngân cho Công ty T9. Đồng thời, cho đến khi Công ty T9 thanh toán hết tiền cho Công ty A vào tháng 02/2011 cũng là trong khoảng thời gian Ngân hàng B còn giải ngân cho Công ty T9 (Ngân hàng B ngưng giải ngân vào ngày 18/4/2011) nên Ngân hàng B hoàn toàn không có trách nhiệm thanh toán tiền cho Công ty A cũng như không có lỗi.

Việc Công ty T9 bị Công ty Đ2 kiện ở Trung tâm T15 (V1) và ngày 13/6/2013 V1 đã phán quyết buộc Công ty T9 phải thanh toán cho Công ty Đ2 số tiền 3.318.493.710 đồng, trả số tiền lãi phạt 27.139.000 đồng và phí trọng tài 163.432.401 đồng. Ngân hàng B hoàn toàn không có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn Công ty T9 theo Quyết định của Trung tâm T15 cũng như không có lỗi.

Chính vì vậy, Công ty T9 cho rằng Ngân hàng B phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm ngừng giải ngân là hoàn toàn không có cơ sở. Mặt

khác, nếu như Công ty T9 cho rằng Ngân hàng B có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho mình thì Công ty T9 phải nộp Đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tại thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nhưng đến thời điểm ngày 09/11/2021 Công ty T9 mới nộp Đơn phản tố là đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 319 Luật Thương mại 2005 “Thời hiệu khởi kiện áp dụng đối với các tranh chấp thương mại là hai năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm”.

Như vậy, thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp mà Công ty T9 cho rằng mình bị xâm phạm theo như Đơn phản tố ngày 09/11/2021 đối với 02 Hợp đồng kinh tế số 10, hợp đồng kinh tế số 11 và 02 hợp đồng với Công ty A trước ngày Ngân hàng B giải ngân. Đồng thời tại Án lệ số 44/2021/AL đã được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25/11/2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao “...Theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004/Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 yêu cầu phản tố là yêu cầu không nằm trong yêu cầu của nguyên đơn, có thể được giải quyết bằng một vụ án độc lập; việc giải quyết yêu cầu phản tố trong cùng vụ án là để kết quả giải quyết chính xác và nhanh hơn. Yêu cầu phản tố cũng chính là yêu cầu khởi kiện nên phải tuân thủ quy định về thời hiệu khởi kiện. Do đó, trường hợp có yêu cầu phản tố và có đương sự trong vụ án đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện thì Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định xem yêu cầu phản tố có còn thời hiệu khởi kiện hay không mới đúng quy định pháp luật...”. Theo quy định tại Mục 7 Công văn số: 152/TANDTC-PC của Tòa án nhân dân Tối cao ngày 19/07/2017 và Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Do đó, Đơn phản tố của bị đơn đã hết thời hiệu yêu cầu.

Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số: 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009 vô hiệu một phần đối với QSDĐ do vi phạm điều cấm của pháp luật, thì đề nghị áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp đến nay, Công ty T9 mới yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thì đã hết thời hiệu yêu cầu. Với những lý do trên, Đơn phản tố của Công ty T9 đã nộp cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An ngày 09/11/2021 đối với phần yêu cầu Ngân hàng B bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phát sinh tạm tính đến ngày xét xử số tiền là 3.916.199.972 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, một trăm chín mươi chín ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng) và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009 vô hiệu một phần đối với QSDĐ, là đã hết thời hiệu phản tố theo quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xem xét lại thời hiệu phản tố của Công ty Cổ phần T9 đã nộp ngày 09/11/2021. Ngoài ra, Ngân hàng B không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N3 trình bày như sau: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì Ngân hàng không

có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Khách hàng Công ty T7 đã tất toán các khoản nợ có liên quan đến tài sản tranh chấp nêu trên từ ngày 31/12/2015 và cho đến nay không có vay tại Ngân hàng N3.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy 02 Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 8/01/2008 được xác lập giữa Công ty Cổ phần T9 và Công ty Cổ phần T7 tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận T 04739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T7 ngày 10/11/2009.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T9 về việc công nhận hiệu lực pháp lý của 02 Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 8/01/2008 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác lập giữa Công ty Cổ phần T9 và Công ty Cổ phần T7 tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận T 04739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T7 ngày 10/11/2009

Vị trí tứ cận diện tích nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 08/10/2019, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L duyệt ngày 25/10/2019 (đính kèm theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm).

Công ty Cổ phần T9 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 6, diện tích 60.194m², loại đất Khu công nghiệp, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T 04739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T7 ngày 10/11/2009 theo đúng quy định pháp luật đất đai.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T7 đối với bị đơn Công ty Cổ phần T9 về việc giải quyết hậu quả Hợp đồng thuê QSDĐ số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê QSDĐ số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 08/01/2008 được xác lập giữa Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần P10 có hiệu lực.

3.1. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần T9 có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho nguyên đơn Công ty Cổ phần T7 số tiền thuê đất còn nợ của Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 ngày 08/01/2008 với số tiền là 5.792.447.292 đồng (Năm tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi hai đồng) và Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 ngày 08/01/2008 với số

tiền là 1.779.323.406 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi chín triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng).

3.2. Buộc Công ty Cổ phần T7 phải xuất hóa đơn thuế Giá trị gia tăng Công ty T9 đối với số tiền là 7.571.770.698 đồng (Bảy tỷ năm trăm bảy mươi một triệu bảy trăm bảy mươi nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng). Trong đó: Hóa đơn Giá trị gia tăng cho Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 ngày 8/01/2008 là: 5.792.447.292 đồng (Năm tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi hai đồng); hóa đơn VAT cho Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 ngày 8/01/2008 là: 1.779.323.406 đồng (Một tỷ bảy trăm bảy mươi chín triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng) và số tiền bị đơn Công ty Cổ phần T9 đã chuyển cho nguyên đơn Công ty Cổ phần T7 chưa xuất hóa đơn là 83.853.500 đồng (Bằng chữ: Tám mươi ba triệu tám trăm năm mươi ba ngàn năm trăm đồng).

3.3. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần T9 phải bồi thường giá đất chênh lệch đối với số tiền thuê đất còn nợ của Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 ngày 08/01/2008 với số tiền là 30.346.192.800 đồng và Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 ngày 08/01/2008 với số tiền là 8.488.592.700 đồng, tổng cộng là 38.834.785.500 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ tám trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày Công ty Cổ phần T7 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng Công ty Cổ phần T9 còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T9 đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần T7:

4.1. Buộc Công ty Cổ phần T7 phải chịu mọi nghĩa vụ về thuế, tài chính và nghĩa vụ khác có liên quan trong quá trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích 60.194 m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty Cổ phần T8

4.2. Trường hợp Công ty Cổ phần T7 không thực hiện nghĩa vụ thuế, tài chính và các nghĩa vụ khác có liên quan trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty Cổ phần T9 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế tài sản của Công ty Cổ phần T7 để đảm bảo việc thi hành án.

4.3. Buộc Công ty Cổ phần T7 phải bồi thường thiệt hại và thanh toán tiền lãi chậm trả do chậm bàn giao đất cho Công ty Cổ phần T9 theo Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 8/01/2008 tạm tính đến ngày 29/7/2024 là 2.218.172.179 đồng (bằng chữ: Hai tỷ hai trăm mười tám triệu một trăm bảy mươi hai ngàn một trăm chín mươi bảy đồng).

4.4. Buộc Công ty Cổ phần T7 chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần T9 tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích 60.194

m2, đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An và phải bàn giao cho Công ty Cổ phần T9 bản gốc (chính) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 10/11/2009 và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến thửa đất cho Công ty Cổ phần T8

5. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T9 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ1:

5.1. Không đồng ý thanh toán tiền lãi theo yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ1 tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ngày 07/7/2009 được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và Công ty Cổ phần T8

5.2. Không đồng ý xử lý tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay là Quyền sử dụng tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế là 60.192 m2 từ Lô D1 đến D6 tại Khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An.

5.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009 được xác lập giữa Công ty Cổ phần T9 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S (Ngân hàng TMCP Đ1) bị vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm của pháp luật.

5.4. Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày xét xử cho Công ty Cổ phần T9 do vi phạm Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ký ngày 7/7/2009 giữa Công ty T9 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S tổng số tiền (tạm tính) là 3.916.199.972 đồng (Ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng).

5.5. Buộc Ngân hàng TMCP Đ1 điều chỉnh dữ liệu tín dụng và phân loại lại khoản nợ của Công ty Cổ phần T9 theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ký ngày 07/7/2009 giữa Công ty Cổ phần T9 và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh S vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn (kể cả nhóm 1) tại Trung tâm T12. Trường hợp ngay sau khi có Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng Ngân hàng TMCP Đ1 không thực hiện điều chỉnh dữ liệu tín dụng và phân loại lại nhóm nợ, Công ty Cổ phần T9 được quyền yêu cầu Trung tâm T12 điều chỉnh lại nhóm nợ theo Bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

5.6. Buộc Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đ1 cơ cấu lại khoản nợ và tiền vay phải trả theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989 cho Công ty Cổ phần T9 được thực hiện với tổng thời hạn cho vay là 25,5 năm, tức từ ngày 07/07/2009 đến hết năm 2034.

5.7. Buộc Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đ1 hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T9 bản gốc các hợp đồng, chứng từ, hóa đơn đã được Công ty Cổ phần T9 tạm bàn giao cho Ngân hàng TMCP Đ1 theo Biên bản – Danh sách hồ sơ tài sản dự án kho lạnh bàn giao ngày 25/3/2011.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ1 đối với Công ty Cổ phần T8

6.1. Buộc Công ty Cổ phần T9 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/7/2024 là 395.683.122.219 đồng (Bằng chữ:

Ba trăm chín mươi lăm tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu một trăm hai mươi hai ngàn hai trăm mười chín đồng); trong đó: Nợ gốc: 115.700.533.903 đồng, nợ lãi: 280.482.588.316 đồng (lãi trong hạn: 232.043.315.865 đồng, lãi quá hạn: 48.439.272.219 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/7/2024, Công ty Cổ phần T9 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ký ngày 07/7/2009 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

6.2. Tiếp tục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009 được xác lập giữa Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ1 (Ngân hàng TMCP Đ1) và Công ty Cổ phần T8

Trường hợp sau khi Bản án có hiệu lực, Công ty Cổ phần T16 thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP Đ1, có quyền xử lý hoặc đề nghị cơ quan Thi hành án xử lý, phát mãi tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ tài sản hình thành từ Hợp đồng thuê lại đất số 01-01/TĐ-CPTY-08, Hợp đồng thuê lại đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 8/01/2008 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác lập giữa Công ty Cổ phần T9 và Công ty Cổ phần T7 tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận T 04739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T7 ngày 10/11/2009.

Toàn bộ công trình trên đất, máy móc, thiết bị dây chuyền, công nghệ và tài sản khác theo Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành ngày 24/5/2024 do Công ty Cổ phần T14 thể hiện; Danh mục tài sản đã khảo sát hiện trạng gồm tổng cộng là 99 (chín mươi chín) tài sản của Công ty P8 đang quản lý, sử dụng trên phần đất tranh chấp tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, loại đất Khu công nghiệp, diện tích đo đạc thực tế là 60.194m², đất tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận T 04739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T7 ngày 10/11/2009.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 12/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của Công ty Cổ phần T7, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Huỷ bỏ 02 hợp đồng thuê đất và các phụ lục đi kèm; giải quyết hậu quả của 02 hợp đồng thuê đất bị huỷ bỏ; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty T9; huỷ bỏ hợp đồng thế chấp hình thành từ vốn vay.

Ngày 13/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của Công ty Cổ phần T9, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: Không buộc Công ty T9 bồi thường thiệt hại cho Công ty T7 tổng số tiền 38.834.785.096 đồng; ghi nhận sự

tự nguyện của Công ty T9 thanh toán cho Công ty T7 7.487.917.096 đồng; chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty T9 đối với Công ty T7; không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng B về số tiền lãi vay trong hạn, số tiền lãi quá hạn và việc xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty T9 đối với Ngân hàng B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Vũ Tất T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty T7 trình bày.

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Bản án sơ thẩm xác định không đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê lại QSDĐ.

Về các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng thuê lại số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng số 02-01/TĐ-CPTY-08 cùng ngày 08/01/2008. Hợp đồng đều được 02 bên xác nhận, nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty T7 chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất cho Công ty T9 thuê, nhưng ngày 24/3/2009 UBND tỉnh L đã cấp GCNQSDĐ hơn 01 triệu m² đất khu công nghiệp N cho Công ty T7 và đến ngày 10/11/2009, Công ty T7 đã được Sở TN và MT tỉnh L cấp Giấy CNQSDĐ AQ 015205 đối với diện tích đất cho Công ty T9 thuê có số thửa là 3263, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An, diện tích 60.194m², loại đất khu công nghiệp. Hợp đồng được người có thẩm quyền của 02 bên ký kết và được tiếp tục thực hiện cho đến khi Công ty T7 được cấp GCNQSDĐ, nên vẫn đảm bảo về chủ thể và điều kiện cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê đất, Công ty T9 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng, mặc dù Công ty T7 đã có nhiều văn bản yêu cầu, nhưng Công ty T9 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ đã giao kết, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T7.

Như vậy, việc Công ty T7 khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng thuê lại đất khu công nghiệp số 01-01/TĐ-CPTY-08 và HĐ số 02-01/TĐ-CPTY-08, được Công ty T7 và Công ty T9 ký kết cùng ngày 08/01/2008 là thực hiện theo đúng nội dung Hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận về điều kiện thu hồi QSDĐ cho thuê, hủy bỏ hợp đồng tại điểm 4.9 Điều 4 của Hợp đồng.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng số 01-01/TĐ-CPTY-08 và số 02-01/TĐ-CPTY-08, thời hạn cuối cùng để Công ty P8 nghĩa vụ thanh toán là ngày 10/3/2013 đối với Hợp đồng số 01-01/TĐ-CPTY-08 và ngày 27/4/2013 đối với Hợp đồng số 02-01/TĐ-CPTY-08. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T9 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định trong Điều 3 của hợp đồng, Công ty T7 đã ban hành rất nhiều văn bản gửi Công ty T9 yêu cầu thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, tổ chức nhiều buổi làm việc, đối thoại và Công ty T9

cũng gửi cho Công ty T7 nhiều cam kết thanh toán tiền thuê đất và phí, nhưng Công ty T9 vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện đúng thỏa thuận cũng như cam kết. Công ty T7 không có bất kỳ văn bản nào đồng ý cho Công ty P11 việc thanh toán, nhưng đã tạo điều kiện cho Công ty P8 nghĩa vụ trong một thời gian dài kể từ thời hạn cuối cùng phải thanh toán theo hợp đồng cho đến khi Công ty T7 quyết định nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, Công ty T9 vẫn không thể hiện sự nghiêm túc thực thi nghĩa vụ thanh toán mà Công ty T9 đã ký kết với Công ty T7. Do Công ty P12 nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, nên Công ty T7 chưa bàn giao GCNQSDĐ cho Công ty T9 để thực hiện công chứng Hợp đồng và cũng chưa lập thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bên thuê QSDĐ Công ty T9 là thực hiện đúng thỏa thuận tại tiết 3, điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm đã không căn cứ vào nội dung thỏa thuận về điều kiện thu hồi QSDĐ cho thuê, hủy bỏ Hợp đồng mà đòi bên đã tự nguyện giao kết được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng cũng như các quy định pháp luật liên quan như đã viện dẫn ở trên. Bản án sơ thẩm đã quyết định công nhận hiệu lực của các Hợp đồng khi không xem xét quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng về hình thức và thời điểm có hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất.

Về nguyên tắc áp dụng pháp luật, văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực cao nhất phải được ưu tiên áp dụng. Nghị định số 17/2006 của Chính phủ là văn bản dưới luật, quy định về việc quản lý việc cho thuê, cho thuê lại QSDĐ trong khu công nghiệp. Trong khi đó, Bộ luật dân sự và Luật Đất đai là văn bản luật, có hiệu lực cao hơn Nghị định của Chính phủ, nên trước hết phải áp dụng các quy phạm pháp luật có hiệu lực cao nhất là Bộ luật dân sự và Luật Đất đai rồi mới đến Nghị định của Chính phủ. Các hợp đồng chưa được công chứng Nhà nước chứng nhận và cũng chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai nên việc bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực pháp lý của 02 Hợp đồng trái quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm nhận định “Xét thấy, tại thời điểm bị đơn thanh toán trễ hạn nhưng nguyên đơn không có khiếu nại hay nộp đơn khởi kiện bị đơn tại thời điểm thanh toán trễ hạn. Điều đó cho thấy, nguyên đơn đã đồng ý cho bị đơn thanh toán trễ hạn vì lý do khách quan tại thời điểm này nguyên đơn cũng có lỗi đã thế chấp GCNQSDĐ cho ngân hàng”. Việc nhận định như trên của Bản án sơ thẩm là không khách quan, không phù hợp với các chứng cứ mà phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án được lưu trong hồ sơ vụ án.

Đối với yêu cầu kháng cáo tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay:

Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 10, 11, 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 323 Bộ luật dân sự 2005 thì chỉ khi có GCNQSDĐ thì người sử dụng đất mới có quyền thế chấp quyền sử dụng đất và việc thế chấp quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm và Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước mới hợp pháp.

Hợp đồng thế chấp không được đăng ký giao dịch bảo đảm và cũng không có chứng nhận của Công chứng Nhà nước, không đảm bảo quy định về hình thức hợp đồng, nên việc thế chấp không có hiệu lực theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Công ty T9 không phải là người đứng tên GCNQSDĐ đối với các thửa đất thuê lại của Công ty T7 theo Hợp đồng thuê và dùng 02 hợp đồng thuê lại QSDĐ này làm tài sản thế chấp vay vốn theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là trái pháp luật, là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu kể từ khi ký kết, không có giá trị pháp lý và không có hiệu lực đối kháng đối với người thứ 3 là Công ty T7.

Việc Ngân hàng B cho rằng khi Ngân hàng B và Công ty T9 ký kết hợp đồng thế chấp bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng thì Công ty T7 biết và không có ý kiến phản đối, được Công ty T7 xác nhận tại Công văn số 1725/CV-BIDV.SG ngày 06/12/2010, việc này chứng tỏ Công ty T7 đã mặc nhiên xác nhận việc thế chấp. Lời trình bày như trên của ngân hàng B chỉ là sự nguy biện cho một giao dịch trái pháp luật giữa B và Công ty T9, khi giao dịch đó không có sự tham gia của Công ty T7.

Việc bản án sơ thẩm cho rằng nguyên đơn ký vào Công văn số 1725/CV-BIDV.SG ngày 06/12/2020, là nguyên đơn đã thừa nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bị đơn bằng hình thức thuê lại của nguyên đơn là sự suy diễn chủ quan, không có căn cứ. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ khi ký kết theo Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng thời hiệu yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay vô hiệu đã hết thì hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có hiệu lực pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật là trái quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu kháng cáo về giải quyết hậu quả khi hủy Hợp đồng số 02-01/TĐ-CPTY-08 vào ngày 08/01/2008:

Căn cứ Điều 425, 709 Bộ luật dân sự 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc Công ty T9 phải tháo dỡ tài sản trên đất thuê, trả lại toàn bộ diện tích đất thuê của Công ty T7 là 60.194m², thuộc thửa đất số 3263, tọa lạc tại xã N, huyện B, tỉnh Long An cho Công ty T7. Bên có lỗi làm cho điều kiện có hiệu lực của các Hợp đồng không diễn ra, Hợp đồng phải hủy bỏ thuộc về Công ty T9, do đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán được quy định trong hợp đồng nhưng Công ty T7 vẫn đồng ý trả lại tiền đã nhận cho Công ty T9 là 37.454.201.595 đồng, nhưng trừ đi thời gian Công ty T9 đã sử dụng đất thuê của Công ty T7 trong 15 năm 06 tháng, thành số tiền là 16.704.343.706 đồng (37.454.201.595đ-16.704.343.706đ) = 20.749.857.889 đồng.

Đối với nội dung kháng cáo thứ 4: Bác toàn bộ yêu cầu của Công ty T9 yêu cầu Công ty T7 phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao mặt bằng theo Hợp

đồng thì Công ty T7 xin rút lại do bản án sơ thẩm đã tuyên bác yêu cầu của Công ty T9.

Về kháng cáo của Công ty T9 đối với Công ty T7: Các yêu cầu kháng cáo của Công ty T9 đối với Thanh Y là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty T9 đối với Công ty T7.

Tuy nhiên, do tài sản Công ty P7 xây dựng trên đất thuê của Công ty T7 chưa được định giá, chưa có căn cứ xác định giá trị còn lại của các tài sản đã đầu tư, không có cơ sở để các bên thỏa thuận giải quyết tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005 hoặc Hội đồng xét xử quyết định trong trường hợp các bên không đạt được thỏa thuận. Thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nhằm giải quyết triệt để các yêu cầu tranh chấp trong vụ án.

- Luật sư Lê Ngọc L1 bảo vệ quyền lợi của Công ty T9 và anh Đinh Trần Minh Đ là người đại diện của Công ty P13 trình bày:

Thứ nhất: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ: Thanh Yên không có căn cứ pháp lý hoặc thỏa thuận giữa hai bên để chứng minh cho yêu cầu hủy bỏ hai Hợp đồng thuê đất. Tại khoản 1 Điều 425 Bộ Luật dân sự về Hủy bỏ hợp đồng dân sự quy định: “Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Khi xem xét toàn bộ nội dung của hai Hợp đồng thuê đất thì không có điều khoản nào quy định “điều kiện hủy bỏ hợp đồng” mà chỉ có duy nhất thỏa thuận về việc “Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau” tại Điều 6 của hai Hợp đồng thuê đất. Tại đơn kháng cáo của Thanh Y chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hủy bỏ hợp đồng nên quy định tại Điều 6 không được áp dụng để giải quyết cho kháng cáo của Nguyên đơn.

Về căn cứ Nguyên đơn viện dẫn tại khoản 4.9 Điều 4 của hai Hợp đồng thuê đất: “Trường hợp Bên B thanh toán tiền thuê lại đất trễ hạn quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán của mỗi đợt mà không được Bên A chấp nhận cho gia hạn bằng văn bản thì Bên A được quyền thu hồi quyền sử dụng đất của lô đất đã cho Bên B thuê lại, đồng thời trả lại cho bên B toàn bộ số tiền thuê đất mà bên B đã thanh toán cho Bên A”. Điều khoản này không quy định về việc “Hủy bỏ hợp đồng” không thể áp dụng làm căn cứ giải quyết kháng cáo của Nguyên đơn, đồng thời Phan D1 cũng không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, còn Thanh Y chính là bên vi phạm nghiêm trọng khi không bàn giao đất đúng thỏa thuận gây thiệt hại và khó khăn cho Phan D1 trong việc triển khai dự án.

Ngoài ra, khoản 2 Điều 706 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định Bên cho thuê quyền sử dụng đất thu hồi đất khi bên thuê “sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và không chấm dứt hành vi vi phạm này”. Pháp luật quy định rất rõ là ngay cả việc bên thuê đất “sử dụng đất không đúng mục đích, huỷ hoại đất... nhưng bên thuê không chấm dứt hành vi khi bên cho thuê yêu cầu thì bên thuê mới trả lại đất thuê”.

Từ những phân tích trên cho thấy Thanh Y không đưa ra được bất kì căn cứ pháp lý hoặc thỏa thuận nào cho phép hủy bỏ hai Hợp đồng thuê đất.

Thứ hai, Phan D1 đã thanh toán đầy đủ (thậm chí nhiều hơn) tiền thuê đất theo thỏa thuận tại hai Hợp đồng thuê đất: Căn cứ Điều 2, Điều 3 của hai Hợp đồng thuê đất, Phan D1 đã thanh toán cho Thanh Y tổng số tiền 45.025.972.189 đồng, bao gồm: Số tiền thanh toán theo HĐTD Số 01 đã bao gồm Thuế VAT là: 29.249.650.073 đồng, trong đó 26.541.998.459 đồng là tiền thuê đất và 2.707.651.614 đồng là Thuế VAT. Số tiền thanh toán theo HĐTD Số 02 đã bao gồm Thuế VAT là: 15.776.322.116 đồng, trong đó 14.515.487.947 đồng là tiền thuê đất và 1.260.834.169 đồng là Thuế VAT. Tại trang 49 Bản án sơ thẩm ghi nhận Phan D1 thanh toán tổng số tiền là 37.454.201.593 đồng, trong đó: HĐTD Số 01 là 23.457.202.883 đồng và HĐTD Số 02 là 13.996.998.710 đồng. Tuy nhiên, số tiền ghi trong Bản án sơ thẩm là chưa đầy đủ và chính xác, bởi chưa cộng số tiền 7.487.917.096 đồng Phan D1 đã thanh toán nhưng Thanh Y đơn phương chuyển ngược lại khi chưa được sự đồng ý của Phan D1 và số tiền 83.853.500 đồng tiền chưa xuất hóa đơn thuế VAT cho HĐTD Số 01.

Trong đơn kháng cáo của Thanh Y cũng thừa nhận đã nhận của Phan D1 số tiền là 37.454.201.593 đồng (mặc dù con số chính xác phải là 45.025.972.189 đồng) và số tiền này cũng đã lớn hơn 2/3 tổng giá trị của hợp đồng. Đồng thời, trong đơn khởi kiện ngày 05/5/2015 (đầu tiên) của Thanh Y yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn lại theo HĐTD Số 01 là 10.118.468.577 đồng và theo HĐTD Số 02 là 5.896.664.469 đồng (chưa bao gồm VAT) thì Phan D1 đã thanh toán đủ vào ngày 03/8/2021, cụ thể: Số tiền thuê đất còn lại theo HĐTD Số 01 (chưa bao gồm VAT) là 11.051.596.465 đồng (lớn hơn số tiền yêu cầu là 933.127.934 đồng). Số tiền thuê đất còn lại theo HĐTD Số 02 (chưa bao gồm VAT) là 6.412.006.635 đồng (lớn hơn số tiền yêu cầu là 515.342.166 đồng). Như vậy, số tiền thuê đất mà Phan D1 thanh toán còn nhiều hơn số tiền Thanh Y yêu cầu.

Thứ ba, tiến độ thanh toán tiền thuê đất của Phan D1 tuân thủ đúng thỏa thuận tại hai Hợp đồng thuê đất và phù hợp với nghĩa vụ tương ứng mà Thanh Y đã thực hiện, Phan D1 hoàn toàn không vi phạm tiến độ thanh toán tiền thuê đất. Cụ thể như sau: Tại Điều 3 của hai Hợp đồng thuê đất cho thấy việc thanh toán được thực hiện theo 03 Đợt nhưng chỉ có duy nhất Đợt 1 quy định thời gian thanh toán cụ thể, tức Đợt 1 của HĐTD Số 01 là ngày 18/01/2008 và HĐTD Số 02 là ngày 26/01/2008. Các đợt thanh toán Đợt 02 và Đợt 03 của hai Hợp đồng thuê đất không quy định thời gian cụ thể. Trong đơn khởi kiện, đơn kháng cáo và các văn bản Thanh Y gửi đến Tòa án không thể xác định thời gian cụ thể của các lần thanh toán Đợt 2, Đợt 3 mà chỉ nêu chung chung cho rằng Phan D1 thanh toán trễ mà không đưa ra được bất kì mốc thời gian (bắt đầu, kết thúc) nào cho 02 đợt thanh toán này.

Vì hai Hợp đồng thuê đất là hợp đồng song vụ nên căn cứ khoản 1 Điều 414 và khoản 2 Điều 415 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn” và “Bên phải thực hiện nghĩa vụ sau có quyền hoãn thực

hiện nghĩa vụ đến hạn nếu bên thực hiện nghĩa vụ trước chưa thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn”. Theo thỏa thuận thì Phan D1 (bên thuê đất) thanh toán tiền tương ứng với việc thực hiện nghĩa vụ của Thanh Y (bên cho thuê đất), ngay cả trước khi được nhận bàn giao đủ đất trên thực tế thì Phan D1 đã thanh toán trước cho Thanh Y một số tiền rất lớn, cụ thể: Trước khi được nhận bàn giao đủ 40.000m² (Lô D2, D3, D4, D5) theo HĐĐĐ Số 01 vào ngày 10/7/2009 (tức bàn giao đất trễ 492 ngày trong thỏa thuận) thì Phan D1 đã thanh toán cho Thanh Y số tiền 13.673.142.898 đồng. Trước khi được nhận bàn giao đủ 20.000m² (Lô D, D6) theo HĐĐĐ Số 02 vào ngày 24/9/2008, (tức bàn giao trễ 155 ngày trong thỏa thuận) thì Phan D1 đã thanh toán cho Thanh Y số tiền 2.679.270.360 đồng. Như vậy, trước khi nhận được đủ 60.000m² đất thuê (nghĩa là T chưa thực hiện nghĩa vụ giao đủ đất) thì Phan D1 đã phải chịu rủi ro cực kì lớn khi đã thanh toán số tiền hơn 16 tỷ đồng, trong khi chưa nhận đủ đất, đồng thời phải chịu thêm tiền lãi ngân hàng, trong khi để tiến hành xây dựng dự án thì phải có đủ 60.000m² thì các nhà thầu mới bắt đầu làm việc, chứ không phải cứ giao đất một cách lắt nhắt nhiều đợt là Phan D1 có thể xây dựng.

Do Thanh Y bàn giao đất trễ so với thời gian đã thỏa thuận trong hai Hợp đồng thuê đất, tự ý đem quyền sử dụng đất đã cho Phan D1 thuê đi thế chấp tại các tổ chức tín dụng trong thời gian dài và nhiều vi phạm khác nên Phan Duy thực H4 nghĩa vụ thanh toán tương ứng với tiến độ thực hiện nghĩa vụ của Thanh Y và hoàn toàn không chậm trễ. Cụ thể quá trình thanh toán mà Phan D1 đã thực hiện như sau:

Đối với HĐĐĐ Số 01: Trước khi ký hợp đồng (thanh toán theo Hợp đồng nguyên tắc số 10-05/HĐĐĐ-TY ngày 21/5/2007): Từ ngày 30/3/2007 đến ngày 6/12/2007, Phan D1 đã thanh toán 4.502.582.898 đồng (chưa bao gồm VAT) và số tiền này chuyển thành 20% giá trị thanh toán khi ký chính thức (Khoản 3.1 Điều 3 HĐĐĐ Số 01).

Đợt 1: Ngày 18/01/2008, Phan D1 thanh toán 2.237.760.000 đồng (chưa bao gồm VAT), tương đương 140.000 USD theo đúng thỏa thuận.

Đợt 2: Từ ngày 10/6/2008 đến ngày 14/01/2010, Phan D1 thanh toán 6.913.919.480 đồng, tương đương 414.550,26 USD (chưa bao gồm VAT) theo đúng thỏa thuận.

Đợt 3: Từ ngày 14/01/2010 đến ngày 8/3/2021, Phan D1 thanh toán 15.595.387.695 đồng (Đã bao gồm VAT) tương đương 679.320,70 USD.

Đối với HĐĐĐ Số 02: Trước khi ký hợp đồng (thanh toán theo Hợp đồng nguyên tắc số 01-09/HĐĐĐ-TY ngày 12/9/2007): Từ ngày 26/10/2007 đến ngày 16/11/2007, Phan D1 thanh toán tiền thuê đất là 1.343.258.760 đồng (chưa bao gồm VAT) số tiền này được chuyển thành 10% giá trị thanh toán (Điều 3.1 Điều 3).

Đợt 1: Ngày 25/01/2008, Phan D1 thanh toán 1.336.011.600 đồng (chưa bao gồm VAT), tương đương 83.600 USD theo đúng thỏa thuận.

Đợt 2: Từ ngày 25/9/2008 đến ngày 29/9/2008, Phan D1 đã thanh toán số tiền 4.169.550.000 đồng (chưa bao gồm VAT) tương đương 250.800 USD theo đúng thỏa thuận.

Đợt 3: Từ ngày 31/10/2009 đến ngày 03/08/2021, Phan D1 thanh toán 8.927.501.756 đồng (đã bao gồm VAT), tương đương 415.838.259 USD.

Như vậy, Phan D1 đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Thanh Y tổng số tiền thuê đất là 29.249.650.073 đồng (bao gồm VAT) theo đúng thỏa thuận HĐĐĐ Số 01 và 15.776.322.116 đồng theo đúng thỏa thuận HĐĐĐ Số 02.

Thứ tư, Phan D1 đã quản lý, sử dụng đất ổn định và hoàn thiện đầu tư, xây dựng dự án kinh doanh, sản xuất trên đất, việc hủy bỏ hai Hợp đồng thuê đất sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho Phan D1, khiến người lao động bị mất việc làm, làm ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh tế xã hội tại địa phương.

Căn cứ thỏa thuận tại hai Hợp đồng thuê đất và quy định tại Điều 89, Điều 90, Điều 92, Điều 95 Luật xây dựng năm 2014; Điều 41, Điều 42, Điều 43 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ; Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 8/5/2017 về các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng, Phan D1 đã đầu tư, xin giấy phép xây dựng rất nhiều công trình tại Lô D, D2, D3, D4, D5 và D6 Khu công nghiệp N là đúng quy định pháp luật. Cụ thể:

Ngày 19/12/2007, Ban quản lý Khu công nghiệp tỉnh L (BQLKCN) cấp giấy chứng nhận đầu tư số 50211000038 để thực hiện Dự Án tại: Lô D, D2, D3, D4, D5 và D6 Khu công nghiệp N với diện tích đất sử dụng 60.194m² cho Phan Duy .

Ngày 08/02/2010, B1 cấp Giấy chứng nhận công trình xây dựng hoàn thành số 07/CN-BQLKCN về việc hoàn thành hạng mục: Kho lạnh, văn phòng và nhà ăn tại dự án của Phan Duy .

Ngày 22/3/2011, B1 cấp Giấy chứng nhận công trình xây dựng hoàn thành số 08/CN-BQLKCN về việc hoàn thành hạng mục: Kho lạnh (Giai đoạn 2).

Ngày 29/4/2021, B2 cấp Giấy phép xây dựng công trình số 1012/GPXD để xây dựng kho số 4-5-6 và Phan D1 đã hoàn thành việc xây dựng hạng mục Kho lạnh số 6 (Giai đoạn 3) theo giấy phép xây dựng và đã nộp hồ sơ hoàn công đến Ban quản lý xem xét, phê duyệt theo quy định. Ngoài ra, Phan D1 còn đầu tư, xây dựng hệ thống văn phòng, đường nội bộ, trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác tại khu đất.

Ngày 07/7/2022, B2 ban hành Thông báo số 1027/TB-BQLKKT kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kho lạnh Phan D1 (giai đoạn 3).

Như vậy, việc B1 (nay là Ban quản lý khu kinh tế tỉnh L) cấp các giấy chứng nhận công trình xây dựng hoàn thành tại khu đất đã chứng minh việc đầu tư, xây dựng tại khu đất và sự công nhận của cơ quan Nhà nước trong việc quản lý, sử dụng đất của Phan Duy hợp P. Bị đơn đã đầu tư hàng trăm tỷ đồng, chưa kể đến công sức, thời gian và nỗ lực của lãnh đạo, nhân viên và công nhân doanh nghiệp

đã bỏ ra để thực hiện dự án. Hiện nay, dự án đang tạo việc làm cho rất nhiều lao động địa phương và hàng năm đều thực hiện nghĩa vụ thuế đối với ngân sách địa phương.

Khoản 1 Điều 26 Luật đất đai năm 2013 về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất: “Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất”.

Thứ năm, Thanh Y cho rằng Phan D1 tự ý thế chấp quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của Thanh Y. Về nội dung này thì bị đơn khẳng định Phan Duy K1 thế chấp quyền sử dụng đất thuê cho Ngân hàng mà chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất. Do đó, trình bày của Nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên, liên quan đến yêu cầu của Thanh Y về việc hủy bỏ Hợp đồng thế chấp tài sản từ vốn vay số 3990 ngày 7/7/2009 giữa Phan D1 và B là có một phần cơ sở nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Thứ sáu, Bản án sơ thẩm đã nhận định chính xác, khách quan về hiệu lực của hai Hợp đồng thuê đất và bị đơn Phan D1 có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về cơ sở pháp lý để công nhận hiệu lực hợp đồng, gồm:

Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005: Về nội dung giao dịch: Người tham gia có đủ năng lực hành vi dân sự; Mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật; không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết tự nguyện; Về hình thức giao dịch: phù hợp quy định.

Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, nội dung án lệ: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình”. Thực tế Phan D1 đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ đối với Thanh Y.

Mục 2.1.2 Công văn số 13/HD-VKSTC ngày 30/5/2023 của VKSND tối cao về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng về quyền sử dụng đất, trong đó hai Hợp đồng thuê đất đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện để có hiệu lực, bao gồm: (1) Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực; (2) Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đúng; (3) Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (4) Quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, còn thời hạn sử dụng đất; (5) Đảm bảo diện tích tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về cơ sở pháp lý để Phan D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quy định tại khoản 3, 4 Điều 149; Điều 174 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ thì Phan D1 được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích 60.194m², địa chỉ tại xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Bản án sơ thẩm tuyên Phan D1 phải bồi thường thiệt hại cho Thanh Y số tiền hơn 38 tỷ đồng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng và hoàn toàn trái luật:

Khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền quyết định và định đoạt của đương sự: “Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.”. Tại khoản 3 Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Thẩm phán thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí.” Theo đơn khởi kiện ban đầu vào ngày 05/5/2015, Thanh Y yêu cầu Toà án buộc Phan D1 thanh toán tiền thuê đất kèm tiền lãi và phạt chậm thanh toán phát sinh đến ngày khởi kiện và Toà án ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 01/2016/TB-TLVA ngày 05/01/2016.

Ngày 06/8/2020, Thanh Y gửi Thông báo thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện từ đòi tiền thuê đất, lãi suất chậm trả và tiền phạt thành “chấm dứt các hợp đồng thuê đất và đề nghị thu hồi toàn bộ quyền sử dụng đất đã cho thuê” và Toà án đã ban hành thông báo số 01/2020/TB-TLVA ngày 4/9/2020.

Ngày 31/10/2023, 20/11/2023 và 21/11/2023, Thanh Y gửi tiếp 03 đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) yêu cầu giải quyết: 1) Chấm dứt hợp đồng (do hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện); 2) Đề nghị Tòa án giải quyết tháo dỡ tài sản trên đất và thu hồi toàn bộ quyền sử dụng đất thuê Lô D – D6 để trả lại cho Thanh Y; 3) Hủy bỏ hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 3990; 4) Xử lý số tiền thuê đất của Phan D1 đã thanh toán cho Thanh Y là 37.454.201.593 đồng thì Phan D1 có nghĩa vụ hoàn trả tiền sử dụng đất thuê từ ngày 09/6/2008 cho các lô D2-D3-D4-D5 theo Văn bản số 09-6-BGMT-TY và ngày 24/9/2008 cho các Lô D1-D6 theo Văn bản số 17-09-BGMT-TY cho đến khi hoàn trả toàn bộ quyền sử dụng đất thuê cho Thanh Y. Giá trị quyền sử dụng đất thuê từ thời điểm giao đất đến ngày 21/11/2023 theo Kết quả định giá số 1098.VT.HS ngày 22/9/2023 cao hơn số tiền Phan D1 đã thanh toán (37.454.201.593 đồng). Do Phan D1 có khó khăn và đã thanh toán, nên Thanh Y không yêu cầu đối với khoản này. Và Toà án ra Thông báo thụ lý bổ sung số 01a/TB-TA ngày 4/12/2023 xác định vấn đề người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê QSDĐ số 01 và Hợp đồng thuê QSDĐ số 02 được ký giữa Thanh Y và Phan D1 bị chấm dứt và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật. Từ các nội dung yêu cầu khởi kiện ban đầu cho đến các lần sửa đổi, bổ sung sau này Thanh Y không yêu cầu Phan D1 bồi thường thiệt hại, không nêu số tiền thiệt hại, căn cứ tính thiệt hại và Thanh Y khẳng định trong đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung cuối cùng vào ngày 21/11/2023: “Giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá thị trường... Công ty Cổ phần T7 không yêu cầu đối với khoản này” và Toà án xác định yêu cầu khởi kiện của Thanh Y “giải quyết hậu quả hợp đồng thuê đất chấm dứt và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Toà án cũng không thụ lý yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại nên không yêu cầu đóng tiền tạm ứng án phí và cũng không ra thông báo thụ lý bổ sung vì Thanh Y không khởi kiện yêu cầu Phan D1 bồi thường thiệt hại.

Tại phiên toà sơ thẩm, Thanh Y giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trang 47 Bản án sơ thẩm cũng ghi nhận lại những nội dung yêu cầu khởi kiện nêu trên của Thanh Y “không có yêu cầu bồi thường thiệt hại”. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm lại tuyên: “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Thanh Y về việc giải quyết hậu

quả của hai hợp đồng thuê đất khi được xác lập cho bị đơn, buộc Phan D1 phải bồi thường giá đất chênh lệch đối với số tiền thuê đất còn nợ của Hợp đồng thuê đất số 01 là 30.346.192.800 đồng và Hợp đồng thuê đất số 02 là 8.488.592.700 đồng, tổng cộng là 38.834.785.500 đồng” trong khi nguyên đơn Thanh Y không khởi kiện, Tòa án không thụ lý và cũng không yêu cầu đóng tiền tạm ứng án phí là trái pháp luật, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Hoàn toàn không có cơ sở pháp lý hoặc chứng cứ nào để tuyên Phan D1 phải bồi thường cho Thanh Y. Tại trang 54 Bản án sơ thẩm cho rằng bị đơn Phan D1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán là hoàn toàn không có căn cứ và trái pháp luật. Vì quá trình thanh toán của Phan D1 được thực hiện đúng thỏa thuận tại hai Hợp đồng thuê đất và do Thanh Y đã vi phạm hợp đồng nên Phan D1 thanh toán tiền tương ứng với nghĩa vụ mà Thanh Y đã thực hiện. Đối với số tiền 7.487.917.096 đồng đã thanh toán cho Thanh Y theo thỏa thuận tại hai Hợp đồng thuê đất và chính Thanh Y cũng thừa nhận đã nhận số tiền này, chỉ là sau đó tự chuyển khoản trả lại, do đó, việc trả tiền lại là do Thanh Y tự thực hiện và không thể quy kết là Phan Duy nợ Thanh Y số tiền này.

Về công thức tính thiệt hại: Tòa án cấp sơ thẩm tự suy diễn tại trang 53 Bản án sơ thẩm mà không căn cứ vào chứng cứ nào: “Tại thời điểm xác lập hợp đồng, giá thuê của Hợp đồng thuê đất 01 là 35 USD/m² (giá USD năm 2007 là 16.000 đồng/USD X 35 = 560.000 đồng/m²) X 40.000 m² = 22.400.000.000 đồng. Như vậy, đến nay bị đơn xác định chưa thanh toán nguyên đơn số tiền thuê đất là 5.792.447.190 đồng tương ứng với diện tích là 10.344 m²; Hợp đồng thuê đất số 02 giá thuê là 38USD/m² (giá USD năm 2007 là 16.000 đồng/USD X 38) = 608.000 đồng/m² X 20.000 m² = 12.160.000.000 đồng. Như vậy, bị đơn xác định chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê đất là 1.779.323.406 đồng tương ứng với 2.927 m²”. Rồi viện dẫn chứng thư thẩm định giá số 1098 ngày 22/9/2023 để xác định giá đất là 4.751.000 đồng và tự nhân giá đất này với diện tích tương ứng (cho rằng Phan D1 thanh toán trễ) từ đó buộc Phan D1 phải bồi thường 70% giá đất số tiền lần lượt là 30.346.192.800 đồng (HĐTD Số 01) và 8.488.592.700 đồng (HĐTD Số 02). Cấp sơ thẩm buộc Phan D1 bồi thường vì cho rằng vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhưng vi phạm này bắt đầu từ thời điểm nào, kéo dài trong bao lâu thì hoàn toàn không đề cập? Chứng cứ nào chứng minh quan hệ nhân quả giữa việc vi phạm này với số tiền mà Phan D1 phải bồi thường cho Thanh Y? Thiệt hại thực tế của Thanh Y là bao nhiêu? Hàng loạt nội dung, vấn đề không được làm rõ (chưa kể vi phạm tố tụng) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn bắt chấp tuyên buộc Phan D1 phải bồi thường trái pháp luật và không có căn cứ. Do đó, việc Bản án sơ thẩm tuyên buộc Phan D1 phải bồi thường cho Thanh Y số tiền 38.834.785.500 đồng là hoàn toàn phi lý và trái pháp luật.

Kháng cáo của Phan D1 về việc buộc Thanh Y phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hai Hợp đồng thuê đất là có căn cứ và đúng pháp luật.

Liên quan đến số tiền Thanh Y bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phải thanh toán cho Phan D1 được tính toán dựa trên các cơ sở như sau: Tiền thuê đất 01

(một) ngày các Lô D1, D6 là 46 USD, T5 thuê đất 01 (một) ngày các Lô D2, D3 và Lô D, D5 là 43 USD, tỷ giá 01 USD = 25.554 VND, lãi suất chậm trả là 9%/năm, thời điểm tính lãi từ thời điểm Thanh Y có nghĩa vụ giao nhưng không thực hiện đến ngày xét xử phúc thẩm 15/01/2025:

Lô D1 và D6, Thanh Yển giao đất vào ngày 24/9/2008, trễ 155 ngày. Thiệt hại do Thanh Y bàn giao chậm là: $46 \times 155 = 7.130$ USD + Lãi chậm trả từ ngày 22/4/2008 đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 15/01/2025) là 6.112 ngày là 297.050.926 đồng. Tổng số tiền bồi thường do chậm bàn giao là 479.250.946 đồng.

Lô D2 và D3, Thanh Yển giao đất vào ngày 9/8/2008, trễ 156 ngày, thiệt hại do Thanh Y bàn giao chậm là: $43 \times 156 = 6.708$ USD + Lãi chậm trả từ ngày 5/3/2008 đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 15/01/2025) là 6.160 ngày là 260.364.819 đồng. Tổng số tiền bồi thường do chậm bàn giao là 431.781.051 đồng.

Lô D4 và D5, Thanh Yển giao đất vào ngày 10/7/2009, trễ 492 ngày, thiệt hại do Thanh Y bàn giao chậm là $43 \times 492 = 21.156$ USD + Lãi chậm trả từ ngày 5/3/2008 đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 15/01/2025) là 6.160 ngày là 821.150.584 đồng. Tổng số tiền bồi thường do chậm bàn giao là 1.361.771.008 đồng.

Tổng số tiền Thanh Y phải bồi thường và lãi chậm trả là 2.272.803.005 đồng.

Tại đơn kháng cáo, Thanh Y có viện dẫn Công văn số 242 ngày 18/3/2009 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An và cho rằng trách nhiệm cưỡng chế giao mặt bằng thuộc về Ban quản lý, không thuộc về Công ty T7 là không có căn cứ, bởi trách nhiệm, nghĩa vụ giao đất đúng thời hạn cho Phan D1 đã được quy định rất rõ tại khoản 4.8 Điều 4 của hai Hợp đồng thuê đất: “Bên A (tức T) có trách nhiệm thực hiện việc cắm mốc, bàn giao mặt bằng và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B (tức Phan D1)”. Việc cưỡng chế thu hồi đất hộ ông Vi Thế D2 là vấn đề giữa Ban Q, Phan D1 hoàn toàn không liên quan đến việc này nên Thanh Y không thể đùn đẩy trách nhiệm cho bên khác để thoái thác nghĩa vụ của bản thân mình.

Phan D1 kháng cáo buộc Thanh Y phải bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thỏa thuận tại các hợp đồng và quy định pháp luật

Từ những trình bày nêu trên có đủ căn cứ xác định Phan D1 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho hai Hợp đồng thuê đất nên Thanh Y phải có nghĩa vụ bàn giao tài liệu giấy tờ liên quan đến tài sản liên quan đến giao dịch này, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 015205 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 10/11/2009 và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến thửa đất. Việc bàn giao giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên để đảm bảo quá trình thi hành án, tránh trường hợp Thanh Y sử dụng các tài liệu, giấy tờ này để tiến hành các giao dịch, chuyển nhượng, thế chấp trái pháp luật như đã từng xảy ra trước đây.

Kháng cáo của bị đơn đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – B là có căn cứ và đúng pháp luật. Hợp đồng thế chấp 3990 vô hiệu một phần do các bên vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại trang 58, 59 Bản án sơ thẩm nhận định: “việc thỏa thuận này không trái quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP và các quy định về thế chấp trong Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 111 Luật đất đai”, “Do đó, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng B về việc tiếp tục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay ... là phù hợp quy định tại Điều 108, Điều 317, Điều 326 Bộ luật dân sự năm 2015”.

Những nhận định và căn cứ pháp luật mà Tòa án sơ thẩm áp dụng nêu trên là hoàn toàn không có căn cứ và trái pháp luật, Hợp đồng thế chấp Số 3990 có một phần nội dung thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật nên phải bị tuyên bố vô hiệu, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định các giao dịch về quyền sử dụng đất (bao gồm thế chấp) chỉ được thực hiện khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại điểm b khoản 1 Điều 111 Luật đất đai 2003 quy định tổ chức kinh tế thuê đất chỉ được quyền thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng mà không được thế chấp quyền sử dụng đất thuê. Do đó, B và Phan D1 ký kết Hợp đồng thế chấp Số 3990 khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phan Duy C là bên thuê đất nên nội dung thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai là vi phạm các quy định của Luật Đất đai 2003.

Bên cạnh đó, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định: “Việc thế chấp quyền sử dụng đất ... có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp”. Do Hợp đồng thế chấp 3990 không có công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đối với nội dung thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất nên nội dung thế chấp này không có hiệu lực pháp lý.

Tại khoản 2 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định chi tiết về nội dung này, theo đó: “Tài sản hình thành trong tương lai gồm: Tài sản được hình thành từ vốn vay; Tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất”. Hiện nay, theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính P1 cũng quy định rất rõ: “Việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng tài sản hình thành trong tương lai không áp dụng đối với quyền sử dụng đất” (khoản 2 Điều 61 Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định hợp đồng bảo đảm chưa thực hiện hoặc đang thực hiện có nội dung khác với quy định của Nghị định thì phải chỉnh sửa để phù hợp với nghị định này).

Quá trình xét xử, B viện dẫn quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 163/2006 quy định: “Tài sản bảo đảm do các bên thỏa thuận và thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.” và cho rằng pháp luật cho phép thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, nhận định của B là hoàn toàn không có căn cứ, vì

tại Điều 320 và 322 Bộ luật dân sự năm 2005 chỉ quy định vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm mới được thế chấp; Đối với quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản (không phải là vật) và chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất hiện có (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chứ không có quy định nào cho phép thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai.

Ngoài ra, thời điểm ký Hợp đồng thế chấp 3990, Phan D1 chưa được sang tên chủ sử dụng đất đối với Thửa đất số 3263 (hiện Phan D1 đã có yêu cầu phản tố và đề nghị TAND Bến Lức giải quyết buộc Thanh Y thực hiện nghĩa vụ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do đó, Phan D1 không có quyền thế chấp và Ngân hàng không có quyền nhận thế chấp thửa đất số 3263 và trên thực tế Phan D1 cũng không thế chấp thửa đất số 3263.

Để củng cố cho nhận định nêu trên, Phan D1 đã có văn bản gửi đến Cục Đ4 – Bộ Tư pháp và Sở Tư pháp tỉnh Long An đề nghị giải đáp, hướng dẫn quy định pháp luật liên quan đến việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai. Tại Công văn số 484/CĐKGDBĐ-QLNV ngày 15/11/2023 của Cục Đ4 có giải đáp một số quy định pháp luật và kết luận: “Hợp đồng thế chấp nêu trong Đơn đề nghị (tức Hợp đồng thế chấp 3990), người sử dụng đất chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không được thế chấp quyền sử dụng đất hình thành từ vốn vay (hình thành trong tương lai); việc thế chấp quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và không đăng ký thế chấp là không phù hợp quy định của pháp luật”.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hợp đồng thế chấp 3990 ký giữa Phan D1 và B bị vô hiệu một phần đối với nội dung thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể vi phạm các quy định gồm: Điều 106, Điều 111 Luật Đất đai năm 2003; Điều 320, Điều 322 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP; khoản 2 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012; khoản 4 Điều 10 Nghị định 21/2021/CP ngày 19/3/2021.

Bản án sơ thẩm cho rằng yêu cầu phản tố của Phan D1 đối với B đã hết thời hiệu khởi kiện, với lý do yêu cầu độc lập của B đã được Tòa án thụ lý vào ngày 20/3/2018 nhưng bị đơn sau này mới có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp Số 3990 vô hiệu một phần. Nhận định này là không có căn cứ và trái pháp luật, bởi lẽ Phan D1 không yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch tại hợp đồng thế chấp vô hiệu do vi phạm hình thức mà đưa ra căn cứ chứng minh giao dịch dân sự này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015) nên trường hợp này không áp dụng thời hiệu (khoản 3, Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015) như đã phân tích trên đây.

Về việc xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Giao dịch dân sự vô hiệu không có giá trị pháp lý kể từ thời điểm ký kết, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận. Do Hợp đồng thế chấp 3990 bị vô hiệu một phần liên quan đến nội dung thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử

dụng đất có diện tích 60.194 m² từ Lô D1 đến D6 Khu công nghiệp N nên B không được quyền xử lý, phát mãi tài sản này.

Kháng cáo của Phan D1 về số tiền lãi phải trả cho B:

Về số tiền vay gốc: Căn cứ chứng từ thanh toán tiền vay tính đến ngày 12/02/2025, Phan D1 đã trả tiền vay gốc cho ngân hàng số tiền là 61.850.239.322 đồng, do đó số tiền vay gốc còn lại chỉ là 112.745.533.903 đồng.

Tuy nhiên, vì những vi phạm hợp đồng nghiêm trọng của B gây ra thiệt hại rất lớn cho Phan D1 và những ảnh hưởng nặng nề trong những năm diễn ra đại dịch C - 19 nên đề nghị Hội đồng xét xử quyết định tiến độ trả nợ gốc theo thời hạn và thời điểm trong từng giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2034.

Về số tiền lãi vay: Tại bản án sơ thẩm tuyên buộc Phan D1 phải trả số tiền lãi (tính đến ngày 29/7/2024) là 280.482.588.316 đồng, trong đó lãi trong hạn là 232.043.313.865 đồng, lãi quá hạn là 48.439.272.219 đồng là không có căn cứ và xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Phan D1.

Căn cứ thỏa thuận tại khoản 2 Điều 14 Hợp đồng tín dụng 3989, P được quyền áp dụng biện pháp cần thiết để bảo vệ quyền lợi của mình theo hợp đồng là Phan D1 không có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho B và theo quy định thì Phan D1 có quyền áp dụng biện pháp chấm dứt thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi vay theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng 3989 đối với các khoản tiền lãi vay phát sinh sau ngày B vi phạm hợp đồng (thời điểm B chính thức ngừng giải ngân là ngày 18/4/2011).

Do B ngừng giải ngân tiền vay gây thiệt hại đến tiến độ đầu tư dự án nên Phan D1 không có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi vay (đối với các khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 18/4/2011) cho B nên kính đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của B về việc buộc Phan D1 phải thanh toán số tiền lãi vay (phát sinh sau ngày 18/4/2011) theo Đơn số 192.

Tuy nhiên, trường hợp Hội đồng xét xử vẫn xác định Phan D1 phải trả lãi vay cho B thì kính đề nghị xem xét không chấp nhận toàn bộ mức lãi phạt quá hạn mà B yêu cầu, bởi lẽ tại Công văn số 328/CV-BIDV.SG ngày 20/5/2014, B đã chấp thuận đề nghị của Phan D1, cơ cấu thời hạn trả nợ, theo đó: “Về thời hạn vay: Tổng thời hạn vay dự án là 15,5 năm, tức từ ngày 7/7/2009 đến hết năm 2024”.

Như vậy, tính đến thời điểm B tính lãi (ngày 29/7/2024) thì khoản vay của Phan D1 theo Hợp đồng tín dụng 3989 chưa quá hạn nên việc B yêu cầu tính tiền lãi phát sinh quá hạn là không đúng thỏa thuận giữa các bên và trái quy định pháp luật.

Đối với lãi suất trong hạn thì B nhiều lần áp dụng mức lãi suất quá cao, vượt quá 150% lãi cơ bản của Ngân hàng N5 theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng 3989.

Phan D1 đã tính toán thống kê tiền lãi với lãi suất phù hợp gửi đến Hội đồng xét xử xem xét, theo đó trường hợp Tòa án xác định phải trả lãi thì tính đến ngày

29/7/2024, số lãi trong hạn và quá hạn là 231.574.359.300 đồng (giảm 48.908.229.016 đồng so với số tiền lãi mà B yêu cầu).

Phan D1 kháng cáo yêu cầu B bồi thường thiệt hại số tiền 3.916.199.972 đồng do vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 3989 là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ xác định vi phạm hợp đồng của B: Tại khoản 11 Điều 12 của Hợp đồng tín dụng 3989 quy định: “Bên vay có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ chứng từ chứng minh vốn tự có đã tham gia vào dự án, đảm bảo vốn tự có tối thiểu là 30% tổng vốn đầu tư dự án. Vốn tự có được giải ngân thông qua tài khoản tại Ngân hàng, đảm bảo tại mọi thời điểm tỷ lệ vốn vay/vốn tự có không vượt quá 70/30”.

Thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của bên vay, Phan D1 đã cung cấp cho Ngân hàng đầy đủ hồ sơ, tài liệu chứng minh mục đích vay vốn; Phan D1 đáp ứng đủ tỷ lệ vốn vay/vốn tự có không vượt quá 70/30 trong mọi thời điểm theo quy định tại khoản 11 Điều 12 của Hợp đồng tín dụng 3989 và Công văn số 1019/TB-BIDVSG ngày 12/8/2011.

Tuy nhiên, trong quá trình vay vốn để đầu tư, xây dựng dự án thì Ngân hàng không báo ngưng giải ngân và giải ngân lần cuối vào ngày 18/4/2011, tổng số tiền đã giải ngân là 174.595.773.225 đồng. Số tiền giải ngân B vi phạm không thực hiện là 25.404.226.775 đồng.

Ngân hàng có ý kiến cho rằng Phan D1 đã có văn bản số 11/2011/CV-PD ngày 3/5/2011 thừa nhận khó khăn nên chưa đáp ứng tỷ lệ vốn vay/vốn tự có theo Biên bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng nên đình chỉ cho vay và thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại khoản 5 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng. Đây là ý kiến hoàn toàn vô lý và không có căn cứ. Bởi lẽ:

Thứ nhất, Phan D1 không rõ nội dung Công văn mà B đã trích dẫn, hồ sơ vụ án thể hiện B không cung cấp công văn này cho Tòa án. Ngoài ra, giả sử có công văn này thì thực tế thời điểm này B vẫn giải ngân cho Phan D1 bình thường đến ngày 18/4/2011 mới ngưng giải ngân mà không nêu lý do.

Thứ hai, tại khoản 1 Điều 13 Hợp đồng tín dụng 3989 Ngân hàng: “Có trách nhiệm cung ứng vốn vay theo yêu cầu của Bên vay đã ghi trong Hợp đồng” với số tiền vay là 200.000.000.000 đồng. Ngân hàng chỉ được quyền đình chỉ cho vay và thu nợ trước hạn nếu thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 13 Hợp đồng tín dụng 3989. Tuy nhiên, Phan Duy K1 thuộc bất kỳ trường hợp nào của điều khoản nêu trên, đại diện B cho rằng tình hình kinh doanh đe dọa nghiêm trọng đến khả năng trả nợ Ngân hàng là hoàn toàn không có căn cứ, bởi tại thời điểm B ngừng giải ngân vào tháng 4/2011 chưa đến thời hạn Phan D1 phải trả tiền vay (tháng 10/2012 mới bắt đầu thanh toán trả tiền vay theo Phụ lục xác định lịch trả nợ), phía doanh nghiệp vẫn đầu tư sản xuất kinh doanh.

Thứ ba, B đã có văn bản số 1019/TB-BIDVSG về việc điều chỉnh tỷ lệ vốn vay/vốn tự có là 70/30. Sau khi B ban hành văn bản này, Phan D1 đã bổ sung vốn tự có luôn trên 30% nhưng B vẫn không giải ngân là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Sau khi B ngừng giải ngân tiền vay trái thỏa thuận, Phan D1 đã gửi rất nhiều văn bản đến Ngân hàng yêu cầu tiếp tục giải ngân để thanh toán tiền cho các đối tác, nhà thầu và trả tiền mua trang thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh tại dự án theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 3989. Cụ thể ngày 19/12/2011, Phan Duy G Công văn số 48/2011/CV-PD đến B đề nghị Ngân hàng giải ngân cho Phan D1 số tiền vay là 22.428.610.197 đồng để thanh toán tiền thuê đất, xây lắp công trình, máy móc thiết bị ... (trong tổng số công nợ của Phan D1 phải thanh toán là 30.097.452.265 đồng). Tuy nhiên, Ngân hàng V2 và không thực hiện nghĩa vụ giải ngân tiền theo đề nghị khiến Phan Duy gánh C1 rất nhiều thiệt hại về tài sản và uy tín đối với bên thứ ba.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định B đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 3989 và gây thiệt hại nặng nề cho Phan Duy . Hậu quả thiệt hại của Phan Duy D3 việc vi phạm Hợp đồng tín dụng 3989 của B: Căn cứ tại khoản 2 Điều 13 Hợp đồng tín dụng 3989 quy định Ngân hàng có nghĩa vụ: “Bồi thường thiệt hại cho Bên vay do việc Ngân hàng không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng này và các Hợp đồng cụ thể”.

Thiệt hại do B vi phạm trong việc không giải ngân tiền khiến Phan D1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Đ2 (P): Phan D1 và Phương N1 có ký kết 02 (hai) hợp đồng gồm: Hợp đồng kinh tế số 10/HĐKT-2010 (Hợp đồng kinh tế số 10) và Hợp đồng kinh tế số 11/HĐKT-2010 (Hợp đồng kinh tế số 11) để đầu tư, xây dựng dự án mà trước đó Phan D1 và B đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 3989. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 3989 thì B có nghĩa vụ giải ngân tiền để Phan Duy thực H4 nghĩa vụ thanh toán tiền đầu tư, xây dựng dự án cho bên thứ ba, trong đó có Phương N1 (vào thời điểm phải thanh toán một khoản tiền cho Phương N1, B không giải ngân đủ số tiền đã cam kết là 200.000.000.000 đồng). Mặc dù, Phan D1 nhiều lần đề nghị và gửi đầy đủ hồ sơ yêu cầu giải ngân nhưng B không thực hiện, dẫn đến việc phát sinh công nợ và bị Phương N1 khởi kiện ra Trung tâm T15 bên cạnh Phòng T17 (V1) và chịu thiệt hại về khoản tiền đã thực hiện cho Phương N1, tiền lãi phạt và chi phí trọng tài. Nguyên nhân xuất phát trực tiếp và hệ quả từ sự vi phạm nghiêm trọng của B.

Ngày 13/6/2013, V1 ban hành Phán quyết số 32/12 buộc Phan Duy P2 thực hiện thanh toán những khoản tiền cho Phương N1 gồm: i) Thanh toán 3.318.493.710 đồng + tiền lãi phạt là 27.139.000 đồng + phí trọng tài là 163.432.401 đồng. Tổng cộng là 3.509.065.111 đồng và sau phán quyết này Phan Duy P2 huy động nhiều nguồn tiền khác nhau để bồi thường (Đính kèm Giấy xác nhận kết quả thi hành án số 1780/GXN-CTHADS ngày 20/11/2020). Những khoản thiệt hại nêu trên của Phan D1 là do B vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 3989 nên B phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Cụ thể các khoản:

70% số tiền mà Phan Duy P2 thực hiện thanh toán và bồi thường cho Phương N1 theo Hợp đồng kinh tế số 10 và Hợp đồng kinh tế số 11 tạm tính là 2.322.945.597 đồng.

Toàn bộ số tiền lãi phạt mà Phan D1 đã bồi thường cho Phương N1 theo Điều 2 của Hợp đồng kinh tế số 10 và Điều 2 của Hợp đồng kinh tế số 11 đối với số tiền tạm ứng đợt 1 số tiền tạm tính là 27.139.000 đồng.

Toàn bộ phí trọng tài thương mại đã thanh toán cho VIAC là 163.432.401 đồng.

Tổng số tiền Phan D1 yêu cầu B phải bồi thường cho vi phạm này là 2.513.516.998 đồng.

Thiệt hại của Phan Duy xuất P3 và là nguyên nhân từ hành vi vi phạm của Ngân hàng trong việc không giải ngân tiền vay dẫn đến Phan D1 phải trả tiền và bồi thường cho Công Ty TNHH A (Anh P).

Phan D1 và Anh P3 có ký Hợp đồng số HD2010AP-1204/PD ngày 12/4/2010, Hợp đồng số HD2010AP-0210/PD ngày 02/10/2010 và đặt mua hàng hóa của Công ty A để đầu tư vào hoạt động sản xuất tại dự án. B phải có trách nhiệm giải ngân để thanh toán với bên thứ ba, trong đó có Anh P3.

Vào tháng 02/2011, Phan Duy P2 thực hiện thanh toán khoản tiền đầu tư, xây dựng dự án cho Anh P3 với số tiền là 2.003.832.820 đồng nhưng B vi phạm không giải ngân dẫn đến Phan Duy P2 huy động, bỏ ra nguồn tiền 2.003.832.820 đồng để trả và bồi thường cho Anh P3 (thời điểm này B không giải ngân đủ số tiền đã cam kết là 200.000.000.000 đồng dẫn đến thiệt hại số tiền nêu trên).

Ngay thời điểm Phan D1 thanh toán bồi thường tiền cho Anh P3 và Phan D1 rất nhiều lần đề nghị và gửi đầy đủ hồ sơ yêu cầu giải ngân để thực hiện thanh toán với Anh P3 nhưng B cố tình hứa hẹn và viện nhiều lý do khác nhau nhưng cuối cùng không thực hiện. Do đó, Phan D1 phải chịu thiệt hại số tiền 2.003.832.820 đồng đã thanh toán và bồi thường cho Anh P3 nên B phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Phan D1 số tiền như sau:

Bồi thường thiệt hại cho Phan D1 số tiền tương đương 70% số tiền mà Phan D1 đã phải thanh toán cho Anh P3 tạm tính là 1.402.682.974 đồng xuất phát từ sự vi phạm của B.

Từ những phân tích và trình bày nêu trên, việc Phan D1 kháng cáo yêu cầu B phải bồi thường thiệt hại số tiền 3.916.199.972 đồng là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật.

Phan D1 kháng cáo yêu cầu B phân loại nhóm nợ của Hợp đồng tín dụng 3989 theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình vay vốn, B phân loại khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng 3989 vào nhóm 3 – Nợ dưới tiêu chuẩn, là nợ xấu theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Thông tư số 01/VBHN-NHNN ngày 31/03/2014 của Ngân hàng N5 (Thông tư số 01/VBHN-NHNN).

Việc B phân loại khoản tiền vay vào nhóm 3 là không phù hợp quy định pháp luật được quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 01/VBHN-NHNN và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi, uy tín của Phan Duy .

Do việc B phân loại nhóm tiền vay (nợ) vào nhóm 3 (Nợ dưới tiêu chuẩn) là trái quy định pháp luật và gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Phan Duy N2 yêu cầu B phải điều chỉnh lại dữ liệu thông tin tín dụng trên Trung tâm T12 (C4) để phân loại lại khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng 3989 vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn nhóm 3, tức nhóm 1 (Nợ đủ tiêu chuẩn) hoặc nhóm 2 (Nợ cần chú ý) theo đúng quy định nêu trên.

Phan D1 kháng cáo yêu cầu B cơ cấu lại thời hạn thanh toán tiền vay theo Hợp đồng tín dụng 3989 là có căn cứ: Ngày 20/5/2014, B có gửi đến P công văn số 328/CV-BIDV.SG về việc trả lời công văn số 07/2014/CV-PD ngày 12/5/2014. Theo đó: “Dư nợ vay dài hạn (bao gồm gốc và lãi) phát sinh của Phan D1 được Ngân hàng C5 thời hạn trả nợ như sau: Về thời hạn vay: Tổng thời hạn vay dự án là 15,5 năm, tức từ ngày 07/07/2009 đến hết năm 2024.”

Việc Ngân hàng ban hành công văn số 328/CV-BIDV.SG gia hạn thời hạn vay dự án là phù hợp với tình hình kinh doanh của Phan D1 vào thời điểm năm 2014. Tuy nhiên, căn cứ theo tình hình hoạt động kinh doanh hiện nay xuất phát từ nguyên nhân vi phạm của B dẫn đến Phan D1 bị thiệt hại nặng nghiêm trọng.

Vì vậy việc Phan D1 kháng cáo yêu cầu B cơ cấu lại thời hạn trả tiền vay phải thanh toán đầy đủ theo Hợp đồng tín dụng 3989, trong đó tổng thời hạn cho vay là 25,5 năm, tức từ ngày 07/07/2009 đến hết năm 2034. Đến hết năm 2034 nếu có vi phạm thanh toán tiền vay cho B thì Công ty H5 chịu trách nhiệm trước B và pháp luật.

Phan D1 kháng cáo yêu cầu B phải hoàn trả lại hợp đồng, giấy tờ, hóa đơn thuế giá trị gia tăng liên quan đến việc đầu tư, xây dựng dự án:

Trong quá trình vay, Nhân viên của B có liên hệ (bằng lời nói) với đại diện Phan D1 về việc “cho Ngân hàng mượn toàn bộ hồ sơ, tài liệu về việc đầu tư, xây dựng dự án để phục vụ thanh tra” và cam kết sẽ hoàn trả sau khi kiểm tra xong.

Sau đó, Phan D1 đề nghị cung cấp văn bản liên quan đến việc này thì B có gửi công văn số 72/QHKH-BIDVSG ngày 12/01/2011 về việc đề nghị Phan Duy cung cấp thông tin theo yêu cầu của Đoàn Thanh tra Chính Phủ. Vào thời điểm này, Phan D1 có ký các hợp đồng với một số đơn vị, doanh nghiệp để thực hiện dự án gồm: Thi công, xây dựng, giám sát, dịch vụ quản lý, bảo hiểm, mua sắm hàng hóa thiết bị,... và các hợp đồng này được xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng theo quy định.

Mặc dù các hợp đồng thi công, giám sát, dịch vụ, bảo hiểm, mua sắm vật liệu, máy móc... và hóa đơn thuế giá trị gia tăng để thực hiện dự án kho lạnh không phải là hồ sơ, tài liệu mà Phan D1 có nghĩa vụ bàn giao cho B theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp 3990, nhưng để hỗ trợ việc thanh tra, kiểm tra hồ sơ của Thanh tra Chính Phủ nên Phan D1 đồng ý tạm bàn giao toàn bộ giấy tờ, hợp đồng và hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho đại diện B (Chi tiết xin xem Danh sách hồ sơ tài sản bàn giao ngày 23/5/2011 mà Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án).

Tuy nhiên, sau khi việc thanh tra, kiểm tra hồ sơ đã hoàn thành nhưng Ngân hàng vẫn chiếm giữ, không hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ, hợp đồng và hóa đơn thuế

giá trị gia tăng cho Phan D1 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi Phan Duy

Vì vậy, Phan D1 yêu cầu B phải hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ, tài liệu đã được bàn giao theo Danh sách hồ sơ tài sản bàn giao.

- Ngân hàng TMCP Đ1 do ông Lê Thượng L3 đại diện và Luật sư Nguyễn Thị Ngọc Á bảo vệ quyền lợi cho B thống nhất trình bày:

Thứ nhất: Bản án sơ thẩm đã nêu ra những nhận định và xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy 02 Hợp đồng thuê lại đất là có cơ sở. Để có nguồn vốn thực hiện dự án đối với 02 hợp đồng thuê lại đất nói trên Phan D1 đã ký Hợp đồng tín dụng dài hạn với B và đã thế chấp toàn bộ tài sản cho B theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay. Ngày 06/12/2010 B đã gửi Văn bản số 1725/CV-BIDV.SG cho Thanh Y và Phan D1 “B đã thông báo rất rõ cho Công ty T7 biết Công ty T9 đã thế chấp toàn bộ tài sản cho B bao gồm Quyền sử dụng 60.194m² đất mà Công ty T9 đã thuê lại của Công ty T7 và toàn bộ công trình, máy móc thiết bị phục vụ kinh doanh kho tại Lô D, D2, D3, D4, D5 và D6 tọa lạc tại khu công nghiệp N, huyện B, tỉnh Long An”, văn bản này được ba bên ký xác nhận. Đồng thời 60.194m² đất Thanh Y đã bàn giao cho Công ty T9, Phan D1 đã xây dựng các hạng mục công trình tài sản gắn liền với đất chiếm 99% và cũng đã lắp đặt máy móc, thiết bị, dây chuyền khai thác sử dụng cho đến nay và hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản TP .. Nay Thanh Y thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu hủy hai Hợp đồng thuê lại đất và yêu cầu Phan D1 tháo dỡ toàn bộ các công trình máy móc, thiết bị này để trả lại toàn bộ mặt bằng đất trống cho Thanh Y là trái với quy định của pháp luật. Trong khi Phan D1 có đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng thuê lại đất, trong quá trình thực hiện hợp đồng Thanh Y đã có lỗi khi giao đất trễ hạn so với cam kết khi Phan D1 đã thanh toán gần xong.

Thứ hai: Về yêu cầu độc lập trong vụ án này B vẫn giữ nguyên.

Thứ ba: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của B buộc Phan D1 phải trả nợ gốc, trả lãi và lãi quá hạn là đúng quy định pháp luật, đúng sự thật trong việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và các công văn trao đổi qua lại của hai bên về việc tăng giảm lãi, được thể hiện tại trang 55, 56 và 57 của Bản án sơ thẩm. Qua 04 lần B cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho Phan D1 thì không Phan D1 không có nghĩa vụ trả lãi và lãi quá hạn như Phan D1 trình bày tại phiên tòa. Bởi lẽ B đã giải ngân tổng cộng 51 khế ước cho Phan D1 với tổng số tiền là 174.595.773.225 đồng và Hợp đồng tín dụng quy định lãi được tính từ ngày bên vay nhận món vay đầu tiên vào ngày 15/7/2009, đến nay tất cả 51 khế ước Phan D1 đều chưa tất toán cho ngân hàng. B cơ cấu lại khoản nợ cho Phan Duy L4 cuối ngày 20/5/2014, theo quy định của pháp luật phải áp dụng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng N5 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N5 chứ không thể áp dụng Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 có hiệu lực áp dụng từ ngày

15/3/2017 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Do đó, căn cứ tại khoản 6 Điều 1 Quyết định số: 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng N5 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N5 nên khi cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì Phan D1 vẫn phải có nghĩa vụ trả lãi quá hạn cho B. Bên cạnh đó, theo thông báo số 1125/TB-BIDVSG ngày 15/9/2011 B gửi Phan D1 về việc điều chỉnh lãi suất vay tăng lên, Phan D1 cũng đã cùng ký xác nhận vào thông báo này và các thông báo số 1223/TB-BIDV.SG ngày 16/7/2012, số 1235/TB-BIDVSG ngày 19/7/2012, số 391/CV-BIDV.SG ngày 12/06/2014 B gửi Phan D1 về việc tăng giảm lãi suất cho vay. Như vậy trong suốt thời gian hai bên ký hợp đồng tín dụng 3989 cho đến nay B không có công văn hoặc thông báo nào với Phan D1 là không tính lãi hoặc miễn lãi mà chỉ có các thông báo, công văn điều chỉnh tăng giảm lãi suất cho vay và Phan D1 đều đã đồng ý. Trong khi đó hai bên đều có thỏa thuận và giao kết phải trả lãi và lãi suất nợ quá hạn trong hợp đồng tín dụng 3989. Đồng thời chính vào ngày 23/9/2014 Phan D1 đã trả lãi cho B số tiền 200.000.000 đồng và ngày 27/11/2014 Phan D1 cũng đã trả lãi cho B số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, Phan D1 cũng đã thừa nhận có lãi và trả lãi. Chính vì vậy, B yêu cầu Phan D1 phải trả nợ gốc, trả lãi và lãi quá hạn đến hết ngày 12/02/2025 tổng cộng 402.420.955.343 đồng trong đó nợ gốc 112.745.533.903 đồng, tiền lãi trong hạn 238.171.871.282 đồng và lãi quá hạn 51.503.550.158 đồng.

Thứ tư: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay có hiệu lực pháp luật như nhận định tại trang 57, 58 và 59 của của Bản án sơ thẩm là có căn cứ. Bên cạnh đó chủ thể giao kết hợp đồng thế chấp đều có đủ năng lực pháp luật, được Ban Q xác nhận vào Hợp đồng thuê lại đất. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng hợp đồng tín dụng 3989 thực chất nó là “Hợp đồng hợp tác kinh doanh” điều này là không đúng được thể hiện rõ qua toàn bộ nội dung hai bên đã thỏa thuận không có cụm từ nào là hợp tác kinh doanh cũng như quyền hạn của ngân hàng không có chức năng hoạt động “hợp tác kinh doanh”. Về hình thức ký kết hợp đồng thế chấp, các bên không khiếu nại về hình thức hợp đồng cho đến khi bị đơn khởi kiện và Ngân hàng đã yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện liên quan đến hình thức hợp đồng nên Tòa án xác định hết thời hiệu khởi kiện và xác định hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu về hình thức là đúng pháp luật. Về nội dung của hợp đồng thế chấp, Bộ luật dân sự 2005 và Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 quy định chi tiết một số điều về giao dịch bảo đảm đã cho phép thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất. Nên tại thời điểm B và Phan D1 giao kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay không bị vi phạm điều cấm của luật. Phía bị đơn dẫn chứng Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ tại trang 29 và trang 30 Bản giải trình ngày 5/7/2022 của Phan D1 đã nộp cho Tòa án là không phù hợp. Vì tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thế chấp vào ngày 07/7/2009 thì phải áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP chứ không thể áp dụng Nghị định 11/2012/NĐ-CP. Mặt khác, bị đơn cho rằng tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thế chấp vào ngày

07/7/2009 là Luật đất đai 2003 không có điều luật nào nói đến là được phép thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai nên vi phạm điều cấm của luật. Việc dẫn chứng này không có cơ sở bởi vì theo quy định của pháp luật về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật thì trong đó có một nguyên tắc rất quan trọng đó là “Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của quy phạm pháp luật ban hành sau” nên Bộ luật dân sự 2005 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 phải được áp dụng.

Thứ năm: Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của B xác định yêu cầu phản tố của Phan D1 về bồi thường thiệt hại, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay bị vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất đã hết thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

Thứ sáu: B không đồng ý trả lại toàn bộ bản gốc các hợp đồng, chứng từ, hoá đơn mà chính Phan D1 đã bàn giao cho B theo Biên bản – danh sách hồ sơ tài sản dự án kho lạnh bàn giao ngày 25/3/2011 Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận bởi vì Phan D1 vẫn chưa thanh toán hết nợ cho B và số tiền nợ đến hết ngày 29/7/2024 lên đến là 395.683.122.219 đồng.

Thứ bảy: B không thể điều chỉnh dữ liệu tín dụng và phân loại lại nhóm nợ cho Phan D1 theo Hợp đồng tín dụng vào nhóm nợ có rủi ro thấp hơn (kể cả nhóm 1) tại Trung tâm T12, Tòa án sơ thẩm cũng đã chấp nhận là đúng pháp luật.

Thứ tám: B không thể cơ cấu lại khoản nợ và tiền vay phải trả theo Hợp đồng tín dụng cho Phan Duy T6 thời hạn cho vay là 25,5 năm tức từ ngày 07/7/2009 đến hết năm 2034 và Tòa án sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật. Bởi lẽ, theo Điều 4 về “Cơ cấu lại thời hạn trả nợ” của Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/04/2023 của Ngân hàng N5 thì Phan D1 không đáp ứng được các quy định để được cơ cấu lại thời hạn trả nợ.

Ngoài ra, Phan D1 không đáp ứng vốn tự có theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Cụ thể, khoản 11 Điều 12 Hợp đồng tín dụng quy định Phan D1 có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ chứng từ chứng minh vốn tự có đã tham gia vào dự án, đảm bảo vốn tự có tối thiểu 30% tổng vốn đầu tư dự án. Biên bản sửa đổi, bổ sung số 59/2010/HĐ ngày 06/01/2010 của Hợp đồng tín dụng: Nghĩa vụ này được điều chỉnh thành vốn tự có tối thiểu 34% tổng vốn đầu tư dự án. Công văn số 1019/TB-BIDV.SG ngày 12/8/2011 của B: Yêu cầu Phan D1 đảm bảo vốn tự có tối thiểu 30% tổng vốn đầu tư dự án (kể từ ngày 12/8/2011). Tuy nhiên, Phan D1 đã vi phạm nghĩa vụ về vốn tự có, B đã liên tục nhắc nhở và yêu cầu Phan Duy thực H4 nghĩa vụ góp vốn, nhưng Phan D1 đã không thực hiện đúng. Tại Biên bản làm việc ngày 26/01/2011 B đã chỉ rõ Phan Duy C2 thực hiện cam kết về vốn tự có (tỷ lệ 34%) và chưa có báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm. Tại Công văn số 25/2011/CV-PD ngày 11/07/2011 của Phan D1 thừa nhận vốn tự có tham gia vào dự án chỉ đạt 29,27% (thấp hơn cả mức yêu cầu 30% và 34%). Công văn số 791/CV-BIDV.SG ngày 16/05/2012 của B tiếp tục yêu cầu Phan Duy thực H4 góp đủ vốn tự có vào dự án. Công văn số 16/2014/CV-PD ngày 08/7/2014 của Phan D1 thừa nhận chưa cung cấp được Báo cáo kiểm toán độc lập cho B. Công văn số

468/CV-BIDV.SG ngày 14/7/2014 của B phản hồi và yêu cầu Phan D1 xác định thời điểm chính xác cung cấp báo cáo kiểm toán. Kể từ đó đến nay, Phan D1 vẫn chưa cung cấp được báo cáo tài chính có kiểm toán cho B, kể cả tại thời điểm xét xử. Do Phan D1 không đáp ứng được nghĩa vụ về vốn tự có, B đã buộc phải ngừng giải ngân, đây là hành động phù hợp với quy định của hợp đồng và pháp luật.

B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty T9 và Công ty T7, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Công ty T7 có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê QSDĐ số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê QSDĐ số 02-01/R-TĐ-CPTY-08 được ký kết giữa Công ty T7 và Công ty T9 bị chấm dứt và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật. Tòa án sơ thẩm ra Thông báo thụ lý bổ sung số 01a/TB-TA ngày 04/12/2023 thụ lý yêu cầu trên, và giải quyết tại Bản án sơ thẩm buộc Công ty T9 bồi thường cho Công ty T7 tổng số tiền 38.834.785.500 đồng (Ba mươi tám tỷ tám trăm ba mươi tư triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Tuy nhiên, trong quá trình nhận đơn khởi kiện của Công ty T7, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ Công ty T7 chỉ yêu cầu chấm dứt hợp đồng và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận hay có yêu cầu Công ty T9 bồi thường thiệt hại hay không, nếu có thì thiệt hại cụ thể là bao nhiêu để yêu cầu Công ty T7 đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu này là trái với quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về thụ lý vụ án.

Công ty T7 yêu cầu hủy Hợp đồng thuê QSDĐ số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê QSDĐ số 02-01/R-TĐ-CPTY-08 được ký kết giữa Công ty T7 và Công ty T9; yêu cầu Công ty T9 phải tháo dỡ, di dời tất cả công trình kiến trúc mà Công ty T9 đã đầu tư trên thửa đất để trả lại đất trống cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành định giá đất, không định giá các công trình kiến trúc trên đất để làm cơ sở giải quyết vụ án trong khi nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được giá trị cụ thể của các tài sản trên là vi phạm quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về định giá tài sản. Bản án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu trên của Công ty T7 (không tuyên chấp nhận hay bác yêu cầu buộc Công ty T9 phải tháo dỡ, di dời tất cả công trình kiến trúc trên đất, không tuyên buộc nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu này) là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu của đương sự, vi phạm quy định tại Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về Bản án sơ thẩm.

Công ty T9 có yêu cầu phản tố buộc Công ty T7 phải bồi thường thiệt hại và thanh toán tiền lãi chậm trả đến ngày xét xử do vi phạm chậm bàn giao đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty T7 xác định trách nhiệm chậm bàn giao đất thuộc về Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B do Công ty T7 thuê lại đất của Nhà nước, lúc giải phóng mặt bằng một số hộ dân nhận tiền nhưng không di dời bàn giao đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B làm rõ sự việc trên để xác định Công ty T7 có lỗi trong việc chậm bàn giao đất cho Công ty T9 hay không mà tuyên không chấp nhận yêu cầu trên của Công ty T9 là chưa đủ cơ sở.

Công ty T9 có yêu cầu độc lập buộc Ngân hàng phải bồi thường thiệt hại do không giải ngân tiền khiến Phan D1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Đ2 (P) và Công ty TNHH A (Anh P3). Công ty T9 có cung cấp phán quyết trọng tài về nghĩa vụ thực hiện với Công ty Đ2 và các hợp đồng với Công ty A nhưng để xác định rõ Phan D1 có thiệt hại số tiền trên hay không thì cần thiết làm việc với Công ty Đ2, Công ty A để làm rõ vấn đề trên.

Công ty T9 có yêu cầu phân loại nhóm nợ và cơ cấu lại thời hạn thanh toán tiền vay của Phan D1 đối với Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của Trung tâm T12 về yêu cầu trên để làm cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện này của Công ty T9.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm nhận định đơn phản tố của Công ty T9 đối với Ngân hàng B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày xét xử do vi phạm hợp đồng tín dụng giữa Công ty T9 và Ngân hàng B tổng số tiền 3.916.199.972 đồng (Ba tỷ chín trăm mười sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng) đã hết thời hiệu theo đề nghị xem xét thời hiệu của Ngân hàng nhưng lại quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của Công ty T9, buộc Công ty P14 án phí với số tiền 110.332.999 đồng (Một trăm mười triệu ba trăm ba mươi hai nghìn chín trăm chín mươi chín đồng) là không đúng quy định tại Điều 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nhận thấy những vi phạm trên là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Đối với tranh chấp giữa Công ty T7 với Công ty T9: Các đương sự thống nhất với nhau về việc giao kết và thực hiện hợp đồng như sau:

[2.1] Công ty T7 và Công ty T9 giao kết với nhau 02 hợp đồng thuê quyền sử dụng đất liên quan đến các lô D1 đến D6, nhằm mục đích xây dựng kho phục vụ kinh doanh hàng hóa, với tổng diện tích 60.000m², nay là thửa 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích 60.194m², loại đất khu công nghiệp, đất tọa lạc tại xã N do Công ty T7 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/11/2009. Phần đất này nằm trong dự án Khu công nghiệp N do Công ty T7 được Ủy ban nhân dân tỉnh L phê duyệt quyết định đầu tư. Cụ thể:

- Ngày 21/5/2007, ký Hợp đồng Nguyên tắc Khu công nghiệp N - B-05/HĐTĐ-TY-07. Công ty T7 đồng ý cho Công ty T9 thuê diện tích lô đất 40.000m² tại vị trí thuộc các lô D2, D3, D4 và D5. Bên A giao cho Bên B lô đất san lấp bằng phẳng, diện tích đất thuê tạm tính là 40.000m², giá thuê đất là 35USD/m², giá thuê là 1.400.000 USD, thuế GTGT 10% = 140.000 USD, tổng giá thuê là 1.540.000 USD.

- Ngày 12/9/2007, tiếp tục ký Hợp đồng Nguyên tắc số 01-09/HĐTĐ-TY-07 để thuê thêm diện tích là 20.000 m², tại vị trí lô D1 và D6. Bên A giao cho Bên B lô đất san lấp bằng phẳng, diện tích đất thuê tạm tính là 20.000m², giá thuê đất là 38USD/m², tổng giá thuê là 836.000 USD bao gồm (thuế GTGT 10% = 76.000 USD).

- Ngày 08/01/2008 Công ty T7 và Công ty P4 (hai) Hợp đồng thuê lại đất: Hợp đồng thuê đất số 01-01/TĐ-CPTY-08 và Hợp đồng thuê đất số 02-01/TĐ-CPTY-08 để thay thế cho hai Hợp đồng nguyên tắc nêu trên. Nội dung của H2 hợp đồng thuê lại đất về diện tích đất, đơn giá thuê, đơn giá các loại phí không thay đổi so với 02 Hợp đồng nguyên tắc đã ký kết năm 2007.

[2.2] Cả 02 Hợp đồng thuê lại đất đều có xác nhận của Ban quản lý các Khu công nghiệp L ngày 21/01/2008. Ngoài ra, các bên còn ký các Phụ lục Hợp đồng để sửa đổi, bổ sung một số điều khoản trong 02 Hợp đồng nói trên. Cụ thể là: Phụ lục số 01-PD/CPTY-PLHD-10 ngày 01/03/2010; Phụ lục số 02-PD/CPTY-PLHD-10 ngày 07/10/2010; Phụ lục số 03-PD/CPTY-PLHD-11 ngày 01/01/2011 và Phụ lục số 04-PD/CPTY-PLHD-11 ngày 01/7/2011. Nội dung các Phụ lục này thay đổi đồng tiền thanh toán từ USD sang VNĐ và cụ thể hóa mức phí quản lý, phí tiện ích hạ tầng, phí quản lý và phí xử lý nước thải.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng: Theo thỏa thuận của hợp đồng thì tổng giá trị tiền thuê đất tại khoản 2.3 Điều 2 đã được Phan D1 thanh toán cho Thanh Y 20% (chưa có VAT) trên tổng giá trị tiền thuê theo Hợp đồng Nguyên tắc số 10-05/HĐTĐ-TY-07 (từ 30/5/2007 đến 06/12/2007, Phan D1 đã thanh toán 4.502.583.000 đồng, tương đương 280.000USD) và đối với Hợp đồng Nguyên tắc số 01-09/HĐTĐ-TY-07 là 10% (chưa có VAT) trên tổng giá trị tiền thuê (từ 26/10/2007 đến 26/11/2007: Phan Duy thanh toán được 300.000.000 đồng tương đương 83.600USD). Phần giá trị còn lại sẽ được thanh toán theo các đợt sau:

Đợt 1: Khi Công ty P5 bên ký Hợp đồng thuê chính thức, Công ty T9 thanh toán tiếp cho Công ty T7 10% trên tổng giá trị hợp đồng (chưa có VAT), hạn chót là: ngày 18/01/2008 đối với Hợp đồng thuê 40.000m²; ngày 26/01/2008 đối với Hợp đồng thuê 20.000m². Theo thỏa thuận này thì Công ty T9 đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng theo thỏa thuận. Cụ thể: Ngày 18/01/2008: thanh toán 2.237.760.000 đồng, tương đương 140.000USD (10%) cho HĐĐ số 01 và ngày 18/01/2008, thanh toán 1.336.011.600 đồng, tương đương 83,600USD cho HĐĐ số 02.

Đợt 2: Công ty T9 thanh toán tiếp cho Công ty T7 30% trên tổng giá trị hợp đồng (chưa có VAT), trong vòng 05 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao mặt bằng. Hạn chót là ngày 10/3/2008 đối với Hợp đồng thuê 40.000m²; ngày 27/4/2008 đối với Hợp đồng thuê 20.000m². Trên cơ sở thỏa thuận này, Công ty T7 và Công ty T9 tiến hành ký kết 03 Biên bản bàn giao mặt bằng cụ thể:

- Biên bản bàn giao mặt bằng số: -/BGMB-TY ngày 09/8/2008 (không số): Nội dung Công ty T7 bàn giao cho Công ty T9 các lô D2, D3, D4, D5, nhưng chưa hoàn tất mặt bằng đối với khu D4 và D5.

- Biên bản bàn giao mặt bằng số: 17-09/BGMB-TY 29/4/2008: bàn giao D1 và D6.

- Biên bản bàn giao mặt bằng số: 11-07/BGMB-TY ngày 10/7/2009: Bàn giao các lô D2, D3, D4, D5 hoàn tất (biên bản này thay thế cho Biên bản ngày 09/8/2008).

Công ty P8 nghĩa vụ thanh toán như sau:

Đối với HĐĐ số 01 (04ha): (ngày 08/6/2008 chuyển khoản số tiền tương đương 140.000USD và ngày 08/8/2008 chuyển khoản số tiền tương đương 280.000USD, tổng cộng đủ 420.000USD (thanh toán trước khi T bàn giao đất). Vì Thanh Y bàn giao mặt bằng trễ lô D4, D5 nên từ ngày 22/9/2008 đến ngày 30/9/2008, Công ty T7 chuyển ngược lại cho Phan D1 210.000USD. Từ ngày 11/9/2009 đến 14/01/2010 Phan D1 mới chuyển tiền thanh toán đủ 210.000USD mà Công ty T7 đã hoàn trả.

Đối với HĐĐ số 02 (2ha): Từ 25/9/2008 đến 29/9/2008: thanh toán 4.169.550.000 đồng, tương đương 250,800USD (đủ 30%).

Đợt 3: Công ty T9 thanh toán hàng năm phần còn lại và tiền thuế VAT trong vòng 05 năm kể từ ngày thanh toán đợt 2 với lãi suất trả chậm theo lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng N4 Chi nhánh Thành phố H, cụ thể hàng năm như sau: Năm thứ nhất: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đợt 2; Năm thứ hai: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ nhất; Năm thứ ba: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ hai; Năm thứ tư: Thanh toán nợ gốc của năm và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ ba; Năm thứ năm: Thanh toán nợ gốc còn lại căn cứ trên diện tích thực tế ghi trên GCNQSDĐ và tiền lãi trả chậm được tính kể từ ngày thanh

toán đúng hạn của lần thanh toán năm thứ tư. Khi Công ty T7 nhận đủ số tiền trên, Công ty T7 sẽ giao GCNQSDĐ cho Công ty T9.

Công ty P8 việc thanh toán như sau:

Đối với HĐĐĐ số 01 (04ha): ngày 14/01/2010 Công ty T9 chuyển khoản thanh toán 2.069.648.000 đồng tương đương 92,202.10 USD.

Đối với HĐĐĐ số 02 (2ha): ngày 21/10/2009, Công ty T9 chuyển khoản thanh toán 1.949.701.000 đồng, tương đương 109,202.50 USD.

Ngày 14/4/2014, Công ty T7 và Công ty T9 ký Biên bản đối chiếu công nợ giữa Thanh Y và Phan Duy . cụ thể:

- Đối với HĐĐĐ số 01 (04ha): Nợ gốc chưa VAT: 467.797 USD, chậm thanh toán tiền nợ gốc: 160.565,54 USD, phí trả chậm đến thời điểm đối chiếu: 38.634,95 USD. Tổng cộng 664.170,48 USD.

- Đối với HĐĐĐ số 02 (2ha): Nợ gốc chưa VAT của 2ha: 280.725 USD, nợ gốc chưa VAT của 194m²: 7.372 USD, chậm thanh toán tiền nợ gốc: 114.234,46 USD, phí trả chậm đến thời điểm đối chiếu: 18.445,09 USD. Tổng cộng 420.776,55 USD.

Sau khi ký Biên bản đối chiếu công nợ trên thì Công ty T9 thanh toán cho HĐĐĐ số 01 (4ha) số tiền 674.220.000 đồng, tương đương 30.000 USD và thanh toán cho HĐĐĐ số 02 (2ha) số tiền 685.830.000 đồng, tương đương 30.000 USD.

Ngày 26/11/2015, Công ty T7 nộp đơn khởi kiện yêu cầu Công ty T9 thanh toán tiền gốc và lãi suất của 2 hợp đồng. Ngày 05/01/2016 được Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý vụ án.

Từ 01/3/2016 đến 20/7/2020: Công ty T9 đã thanh toán:

Đối với HĐĐĐ số 01 (04ha): Số tiền 7.142.926.005 đồng, tương đương 309,749.07 USD.

Đối với HĐĐĐ số 02 (2ha): Số tiền 4.512.647.350 đồng, tương đương 198,760.00 USD.

Ngày 04/9/2020: Công ty T7 thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng.

Từ tháng 9/20020 đến ngày 03/8/2021, Công ty T9 thanh toán cho HĐĐĐ số 01 (04ha): 5.708.593.690 đồng, tương đương 247,369.53 USD; cho HĐĐĐ số 02 (2ha): 1.779.323.406 đồng, tương đương 76,875.76 USD, tổng cộng 7.487.917.096 đồng, tương đương 324,245 USD. Công ty T7 đã chuyển hoàn trả lại số tiền này vào tài khoản của Công ty T9 và Công ty T9 có thông báo yêu cầu phong tỏa tại ngân hàng.

[2.4] Quá trình tố tụng tại Tòa án được thể hiện như sau: Theo các đơn khởi kiện của Công ty T7, thì tại Thông báo thụ lý vụ án số 01/2016/TB-TLVA ngày 05/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, Công ty T7 yêu cầu Công ty T9 thanh toán tiền nợ, tiền lãi phát sinh từ hợp đồng thuê; Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 01/2020/TB-TLVA ngày 04/9/2020 thì Công ty T7 thay đổi yêu cầu khởi

kiện về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và đề nghị thu hồi toàn bộ quyền sử dụng đất đã cho thuê; Thông báo thụ lý bổ sung ngày 04/12/2023 thì Công ty T7 yêu cầu giải quyết hậu quả của 02 Hợp đồng thuê lại đất nêu trên bị chấm dứt và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty T7 thay đổi yêu cầu khởi kiện thành hủy Hợp đồng thuê lại đất, đồng ý hoàn trả cho Công ty T9 số tiền thuê của 02 Hợp đồng thuê đã nhận là 37.454.201.595 đồng nhưng phải trừ số tiền bị đơn đã sử dụng đất của nguyên đơn là 15 năm 06 tháng tổng số tiền là 16.704.343.706 đồng, yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng ra khỏi thửa đất để trả lại đất trống thuộc thửa đất 3263, tờ bản đồ số 3, diện tích 60.194m² cho nguyên đơn vì Công ty T9 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Công ty T9 không đồng ý và phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng thuê và yêu cầu Công ty T7 bồi thường thiệt hại do chậm giao đất.

[2.5] Xét thấy, Công ty T7 là đơn vị đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, hợp đồng thuê lại đất giữa Thanh Y và Phan D1 là trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định doanh nghiệp trong khu công nghiệp phải bắt buộc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho nhà nước (trong trường hợp này là Công ty T7) nên Tòa án cần xác minh làm rõ Thanh Y đã trả tiền thuê đất một lần hay hàng năm vì chỉ khi Thanh Y trả tiền thuê đất một lần thì Phan D1 mới có quyền và nghĩa vụ như được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê quy định tại các Điều 90, 111 Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai 2013.

[2.6] Xét thấy, việc Công ty T7 thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa là phát sinh yêu cầu mới, trong trường hợp có cơ sở xác định hợp đồng thuê lại đất bị vô hiệu hoặc bị hủy bỏ thì phải tiến hành giải quyết hậu quả hợp đồng thuê lại đất, để có căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng cần thiết phải tiến hành định giá đối với quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được giá trị cụ thể của các tài sản trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành định giá đất, không định giá các công trình kiến trúc trên đất để làm cơ sở giải quyết vụ án là không đầy đủ, vi phạm quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về định giá tài sản.

[2.7] Về xác định vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Công ty T9: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng lý do Công ty T9 đã chậm thanh toán là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận thanh toán. Xét thấy, tại Điều 3 của hai Hợp đồng thuê lại đất thể hiện việc thanh toán được thực hiện thanh toán thành 03 đợt nhưng chỉ có duy nhất Đợt 01 quy định thời gian thanh toán cụ thể và Phan D1 đã thực hiện thanh toán đúng thỏa thuận. Nghĩa vụ thanh toán Đợt 02 và Đợt 03 của hai Hợp đồng thuê đất không quy định thời gian cụ thể. Trong đó đợt 02 lấy mốc thanh toán là trong 05 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng. Hạn chót là ngày 10/3/2008 đối với Hợp đồng thuê 40.000m²; ngày 27/4/2008 đối với Hợp đồng thuê 20.000m². Do đó cần làm rõ ngày 10/3/2008 và 27/4/2008 thể hiện là hạn chót để thanh toán hay hạn chót để bàn giao đất. Đợt 03 thỏa thuận thanh toán trong vòng 5 năm kể từ ngày thanh toán đợt 02 nên cần đổi chất làm rõ thời gian bắt đầu và thời điểm kết thúc cho từng

năm thanh toán, cách tính lãi trả chậm mới có cơ sở xác định vi phạm của từng bên để xác định vi phạm của Phan Duy . Mặc dù hợp đồng không nêu rõ thời điểm và cách tính lãi chậm trả cụ thể nhưng theo bản xác nhận công nợ ngày 14/4/2014 hai bên có ký tên xác nhận đối chiếu công nợ đến ngày 31/3/2014 bao gồm nợ gốc, lãi chậm thanh toán, phí phát sinh và thuế VAT là số tiền cụ thể nên cần xem xét bản đối chiếu công nợ này là một phần của thỏa thuận hợp đồng (thỏa thuận lại) để tính nghĩa vụ thanh toán về lãi chậm trả. Sau khi xác định rõ về quyền, nghĩa vụ và quá trình thực hiện hợp đồng của các bên mới có thể xác định được yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ hay không, hay chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng của bị đơn. Trong trường hợp không đủ cơ sở để hủy hợp đồng thì xác định nghĩa vụ của các bên được thỏa thuận trong hợp đồng là Phan Duy C3 thanh toán phải chịu tiền lãi theo thỏa thuận là lãi suất trả chậm theo lãi suất cho vay trung hạn của ngân hàng thương mại cổ phần N4. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê lại đất có hiệu lực nhưng giải quyết hậu quả hợp đồng buộc Phan D1 trả giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất là không đúng.

[2.8] Theo tiến trình thực hiện hợp đồng giữa các bên thì Công ty T7 có nghĩa vụ bàn giao đất đối với HĐĐĐ số 01 (04ha) là 10/3/2008 và đối với HĐĐĐ số 02 (02ha) là 27/4/2008. Tuy nhiên, căn cứ các Biên bản bàn giao đất trên thì đến ngày 24/9/2008 Công ty T7 mới bàn giao lô D1, D6 theo hợp đồng thuê đất số 02 và ngày 10/7/2009 mới bàn giao đầy đủ các lô đất D2 đến D5 theo hợp đồng thuê đất số 01 cho Công ty T9 là đã vi phạm thời gian bàn giao đất theo thỏa thuận. Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty T7 xác định trách nhiệm chậm bàn giao đất thuộc về Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B do Công ty T7 thuê đất của Nhà nước, lúc giải phóng mặt bằng một số hộ dân nhận tiền nhưng không di dời bàn giao đất nên không thể giao đúng thời hạn cho Công ty T9 và vấn đề này Công ty T9 biết và vẫn thống nhất cho Công ty T7 chậm giao.

[2.9] Công ty T9 có yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao đất nên cần làm rõ tại thời điểm giao kết hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty T7 với Công ty T9 thì Công ty T7 đã được bàn giao đầy đủ mặt bằng đối với khu đất thuộc dự án chưa, Công ty T7 đã xây dựng hoàn thành kết cấu hạ tầng và đủ điều kiện cho thuê lại đất chưa để xác định Hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty T9 với Công ty T7 đủ điều kiện có hiệu lực hay bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127 Bộ luật Dân sự 2005 (các Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự 2015). Công ty T9 có biết về tình trạng đất chưa được giải phóng mặt bằng xong khi ký hợp đồng và có ý kiến phản hồi khi không được bàn giao đất đúng hạn, thiệt hại những gì khi chậm bàn giao đất? Cần thu thập và đánh giá về hợp đồng thuê đất giữa Ủy ban nhân dân L với Công ty T7, làm việc với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B, Ủy ban nhân dân tỉnh L nhằm làm rõ các nội dung trên để xác định về thiệt hại và trách nhiệm bồi thường khi chậm bàn giao đất hoặc khi hợp đồng thuê lại bị vô hiệu hay bị hủy bỏ (theo quy định tại các Điều 405, 425 Bộ luật Dân sự 2005, các Điều 401, 423, 424 Bộ luật Dân sự 2015), xác định tư cách tham gia tố tụng của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

[3] Tranh chấp giữa Công ty T9 với Ngân hàng:

[3.1] Các yêu cầu của Công ty T9 đối với Ngân hàng về việc yêu cầu ngân hàng bồi thường thiệt hại do không giải ngân tiền khiến Phan D1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Đ2 (P) và Công ty TNHH A (Anh P): Mặc dù Công ty T9 cung cấp phán quyết trọng tài về nghĩa vụ thực hiện với Phương N1 và các hợp đồng với Anh P3 nhưng cũng cần thiết làm việc, đưa Công ty Đ2, A tham gia tố tụng để xác định rõ Phan D1 có thiệt hại số tiền trên hay không, đã thi hành phán quyết đến đâu, trong thời gian nào.

[3.2] Đối với yêu cầu phân loại nhóm nợ và cơ cấu lại thời hạn thanh toán tiền vay của Phan D1 đối với Ngân hàng thì cần phải có ý kiến của Trung tâm T12 nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ.

[3.3] Riêng đối với số nợ gốc Công ty T9 đồng ý trả tiền vay gốc tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ngày 07/7/2009 số tiền gốc còn nợ theo yêu cầu độc lập của B nên ghi nhận.

[3.4] Về việc Ngân hàng ngưng giải ngân số tiền 25.404.226.775 đồng (chỉ giải ngân 174.595.773.225 đồng/200.000.000.000 đồng): Theo quy định khoản 11 Điều 12 của Hợp đồng tín dụng dài hạn số 3989/2009/HĐ ngày 07/7/2009, Biên bản sửa đổi, bổ sung HĐTD số: 59/2010/HĐ ngày 06/01/2010 giữa B và Công ty T9 về việc sửa đổi mục đích sử dụng tiền vay: Tiền vay được sử dụng để đầu tư các hạng mục xây lắp, thiết bị, công trình phụ trợ và chi phí khác của dự án đầu tư kinh doanh kho lạnh tại Khu Công nghiệp N, huyện B, Long An, đồng thời bên vay có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ các chứng từ chứng minh vốn tự có đã tham gia vào dự án, đảm bảo vốn tự có tham gia tối thiểu 34% tổng vốn đầu tư dự án. Vốn tự có phải chuyển vào tài khoản của Bên vay tại Ngân hàng để giải ngân trước hoặc song song theo tỷ lệ vốn vay/vốn tự có không vượt quá 66/34 tại mọi thời điểm. Tại Biên bản làm việc ngày 26/01/2011 có nội dung: *“Công ty T9 chưa thực hiện được về cam kết vốn tự có tỷ lệ 34% và chưa thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm”*. Ngày 16/05/2012 Ngân hàng B đã gửi công văn số 791/CV-BIDV.SG cho Công ty T9 *“yêu cầu thực hiện góp đủ vốn tự có vào dự án”*. Ngày 08/7/2014 Công ty T9 gửi công văn số 16/2014/CV-PD cho B thừa nhận *“chưa cung cấp được Báo cáo kiểm toán độc lập cho Ngân Hàng”*. Qua quá trình thực hiện hợp đồng và thỏa thuận giữa các bên, có cơ sở chứng minh từ khi hai bên giao kết hợp đồng tín dụng 3989 ngày 07/07/2009 cho đến ngày 08/7/2014 cũng như đến khi phát sinh tranh chấp thì Công ty T9 vẫn chưa thể nộp được báo cáo tài chính có kiểm toán để chứng minh vốn thực có của mình đủ tỷ lệ 30. Bản án sơ thẩm xác định B ngưng không giải ngân cho Công ty T9 theo quy định khoản 5 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng số 3989 là có căn cứ.

[3.5] Về tiền lãi và thời hạn vay: Công ty T9 phải trả nợ gốc và lãi sau thời hạn gia hạn 06 tháng. Lãi được tính từ ngày Bên vay nhận món vay đầu tiên. Trong Hợp đồng tín dụng số 3989 Bên vay nhận món vay đầu tiên vào ngày 15/7/2009 và B đã giải ngân tổng cộng 51 khế ước cho Công ty T9 tổng số tiền là 174.595.773.225 đồng được bị đơn thừa nhận số tiền gốc vay. Đến nay tất cả 51 khế ước này Công ty T9 đều chưa tất toán cho Ngân hàng. Theo Thông báo số

157/TB-BIDVSG ngày 07/9/2010 B gửi Công ty T9 về việc “điều chỉnh thời hạn vay vốn và gia hạn nợ vay”, thì Ngân hàng Đ5 kéo dài thời hạn vay vốn dự án theo Hợp đồng tối đa là 9,5 năm kể từ ngày 07/07/2009. Ngân hàng đồng ý gia hạn trả nợ gốc và lãi vay Dự án theo Hợp đồng đến hết năm 2010. Theo Thông báo số 1019/TB-BIDVSG ngày 12/8/2011 của Ngân hàng B gửi Công ty T9 đồng ý gia hạn lãi vay Dự án theo Hợp đồng đến hết năm 2012. Theo Thông báo số 65/TB-BIDVSG ngày 19/01/2012 của B gửi Công ty T9 đồng ý gia hạn nâng tổng thời gian cho vay lên 12 năm kể từ tháng 07/2009. Theo Công văn số 328/CV-BIDVSG ngày 20/5/2014 của B cơ cấu lại khoản nợ, điều chỉnh thời hạn vay Dự án là 15,5 năm, tức từ ngày 07/7/2009 đến hết năm 2024, là nhằm để chia sẻ khó khăn với bị đơn và giảm tiền nợ gốc mà bị đơn phải thanh toán, tiền lãi bị đơn vẫn phải thanh toán theo quy định. Trong suốt thời gian hai bên ký Hợp đồng tín dụng số 3989 cho đến nay B không có Công văn hoặc Thông báo nào với Công ty T9 là không tính lãi hoặc miễn lãi mà chỉ có các Thông báo, Công văn điều chỉnh tăng giảm lãi suất cho vay đều được Công ty T9 đồng ý và ký nhận từ khi B Thông báo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Phan D1 phải chịu lãi suất theo hợp đồng là phù hợp.

[3.6] Về Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 3990/2009/HĐ ngày 07/7/2009 được xác lập giữa Phan D1 và B: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định trong hợp đồng thế chấp, sự thỏa thuận của các bên sau đó và áp dụng các quy định của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Bộ luật dân sự 2005 và 2015 để xác định hợp đồng thế chấp chỉ vi phạm hình thức, không vi phạm điều cấm của pháp luật và xác định hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch vi phạm hình thức, từ đó xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Xét thấy, Tòa án cần phải xem xét đánh giá toàn diện lời trình bày của các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Phan D1, B, đối chiếu các quy định pháp luật được các bên nêu ra và các quy định pháp luật có liên quan thì mới đủ căn cứ xác định hợp đồng thế chấp nêu trên có bị vô hiệu hay không.

[3.7] Ngoài ra, Bản án sơ thẩm nhận định đơn phản tố của Công ty T9 đối với B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày xét xử do vi phạm hợp đồng tín dụng giữa Công ty T9 và B tổng số tiền 3.916.199.972 đồng (Ba tỷ chín trăm mười sáu triệu một trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi hai đồng) đã hết thời hiệu theo đề nghị xem xét thời hiệu của Ngân hàng nhưng lại quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của Công ty T9, buộc Công ty P14 án phí với số tiền 110.332.999 đồng (Một trăm mười triệu ba trăm ba mươi hai nghìn chín trăm chín mươi chín đồng) là không đúng quy định tại Điều 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Từ những lý do trên, xét thấy những thiếu sót và vi phạm nêu trên là nghiêm trọng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giải quyết lại theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có cơ sở.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Công ty T7 và Công ty P15 chịu 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

[6] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 08/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí ở cấp sơ thẩm sẽ được xử lý khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần T18 phải chịu 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần T7 và Công ty Cổ phần T9 không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần T7 theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007578 ngày 13/8/2024 và 2.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần T9 theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007576 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc