TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2024/KDTM - PT

Ngày: 19 - 4 - 2024

"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,hợp đồng thế chấp và tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất; Tuyên bố hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường
bà Trần Thị Kim Liên

- ***Thư ký phiên tòa***: ông Trần Xuân Lộc – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Lê Phước Thạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 14/2023/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng,hợp đồng thế chấp và tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất; Tuyên bố hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất";* do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM - ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 641/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần H2 - Trụ sở: E N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm: 1987; có mặt.

+ Ông Đào Ngọc T1, sinh năm: 1987; vắng mặt.

+ Ông Lê Thành Đ, sinh năm: 1998; có mặt.

Cùng địa chỉ: B Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

2- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn T8; địa chỉ: lô C đường số D, KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Ngọc H - Chức danh: Chủ tịch HĐTV - Địa chỉ: A D, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

3.1. Công ty P1 và khai thác hạ tầng Khu công nghiệp Đ; địa chỉ: số E N, H, Đà Nẵng; có đơn xin xử vắng mặt.

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn H3; địa chỉ: lô C đường số D, Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Ngọc H - chức vụ: Chủ tịch HĐTV; có mặt. (ông H là Chủ tịch HĐTV của Công ty H3 và Công ty T8)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Hữu P, sinh năm 1975; địa chỉ: I N, quận S, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3.3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1; địa chỉ: lô C, đường số D, KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: bà Đỗ Thị Hồng C - Chức vụ: Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Tổng Công ty M; địa chỉ: lô C, đường số D, KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng; vắng.

3.5. Ông Võ Xuân T2; địa chỉ: kiệt D C, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Văn D, sinh năm 1964; địa chỉ: Số C P, phường A, quận S, Đà Nẵng; có mặt.

3.6. Bà Lý Thị T3, sinh năm 1959; địa chỉ: kiệt D đường C, quận T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.7. Bà Võ Thị Kim T4, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Văn D - sinh năm 1964; địa chỉ: Số C P, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng; *người đại diện theo ủy quyền*: ông Nguyễn Hồng S, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắc như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của* Ngân hàng TMCP H2 *(*M1*) trình bày:*

Ngày 24/09/2010, Công ty TNHH T8 (Công ty T8) đã ký kết Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số 0053/09/ĐN, vay vốn ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP H2 - Chi nhánh C1 với hạn mức 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng với mục đích đểthanh toán các chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty T8 đã thế chấp cho Ngân hàng H2 các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ C X, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013615 ngày 26/6/1997 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T5 Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ K Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013630 ngày 31/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T6 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001.01/08/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 001/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

2. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp ngày 12/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0001.03/2008/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 002/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

3. Nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên thế chấp (Công ty T8) là Toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010.

Các thủ tục thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng quy định pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Sau khi ký kết các hợp đồng, Ngân hàng TMCP H2 đã giải ngân cho Công ty TNHH T8 số tiền 3.991.374.811đồng.

Đến hạn thanh toán theo các cam kết trong Hợp đồng tín dụng đã ký, nhưng Công ty TNHH T8 đã không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng TMCP H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty T8 trả nợ 5.936.830.773 đồng, trong đó: nợ gốc 3.991.374.811đồng, nợ lãi 1.727.189.761đồng, nợ lãi phạt 218.266.201đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Ngày 20/11/2019, bên bảo đảm là ông Võ Xuân T2 đã nộp số tiền 4.400.000.000 đồng và được Ngân hàng TMCP H2 thu toàn bộ vào nợ gốc: 3.991.374.811 đồng, một phần nợ lãi: 408.625.189 đồng. Đồng thời, giải chấp 03 tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ C X, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013615 ngày 26/6/1997 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T5 Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ K Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013630 ngày 31/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T6 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001.01/08/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 001/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp ngày 12/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0001.03/2008/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 002/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

Như vậy, khoản nợ của Công ty TNHH T8 tính đến hết ngày 20/11/2019 còn lại là 9.950.233.107 đồng tiền lãi. Trong đó, nợ lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng và tài sản thế chấp là: Nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên thế chấp là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010. Ngân hàng H2 đã có Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền gốc. Như vậy, yêu cầu khởi kiện còn lại của Ngân hàng TMCP H2:

- Buộc Công ty TNHH T8 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền lãi là 9.950.233.107 đồng. Trong đó, nợ lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng và xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, Quận L, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010.

- Kể từ ngày Bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà Công ty TNHH T8 không trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP H2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP H2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010.

Trong quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án, thì Ngân hàng TMCP H2 được biết tài sản thế chấp là nhà xưởng nêu trên đã bị Công ty TNHH T8 chuyển nhượng trái phép cho bên thứ ba khác trong thời gian đang thế chấp mà không có sự đồng ý của Ngân hàng TMCP H2, cụ thể như sau:

Ngày 29/11/2014, Công ty TNHH T8 ký Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS với Công ty TNHH H3 với một số điều khoản như: Chuyển nhượng toàn bộ tài sản (nhà xưởng, tường rào, cổng ngỏ, nhà làm việc …) gắn liền với quyền thuê lại đất trên diện tích

12.104m^2 tại đường số D, Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng; giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng.

Ngày 22/6/2016, Công ty TNHH H3 tiếp tục chuyển nhượng một phần tài sản là nhà xưởng này cho Công ty TNHH P1 thông qua Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2016/HĐCN-TS với một số điều khoản như: Chuyển nhượng một phần tài sản (nhà xưởng, tường rào, cổng ngỏ, nhà làm việc …) gắn liền với quyền thuê lại đất trên diện tích 4.998m^2 tại đường số D, Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng; giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng.

Như vậy, việc chuyển nhượng trái phép giữa các bên nêu trên đã vi phạm quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP H2.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP H2 đã khởi kiện vụ án *"Tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất"* đối với Công ty TNHH T8, Công ty TNHH H3, Công ty TNHH P1 và đã được Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giải quyết theo Thông báo thụ lý số 22/2020/TB-TLVA ngày 29/10/2020 với yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 là:

Ngân hàng TMCP H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH T8 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền lãi là 9.950.233.107 đồng và xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng đã thế chấp cho Ngân hàng H2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010;

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3;

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2016/HĐCN-TS ngày 22/06/2016 giữa Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1;

4. Buộc Công ty TNHH T8, Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP H2 là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH T8 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010 để Ngân hàng TMCP H2 thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để phát mãi tài sản thu hồi khoản nợ.

- *Tại phiên toà sơ thẩm*, Công ty TNHH T8 rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 0053/09/ĐN ngày 24/9/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 giữa Công ty TNHH T8 và Ngân hàng TMCP H2 vô hiệu nên Ngân hàng TMCP H2 không có ý kiến gì.

- *Người đại diện theo pháp luật của* Công ty TNHH T8-*ông* Phạm Ngọc H *trình bày:*

Công ty TNHH T8 có mã số doanh nghiệp số 3202000222, đăng ký lần đầu vàongày 26/3/2001, đăng ký lần thứ 1 vàongày 07/6/2005; Đăng ký thay đổi lần 2 vào ngày 13/11/2007. Người đại diện theo pháp luật của Công ty L Phạm Ngọc H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Do tình hình hoạt động của Công ty TNHH T8 gặp nhiều khó khăn, kéo dài mất khả năng thanh toán tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với Công ty P1, Hội đồng thành viên Công ty TNHH T8 đã họp ngày 10/11/2014 quyết định bán toàn bộ tài sản trên khu đất 12.104m^2 tại lô C, đường số D KCN H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho Công ty TNHH H3 để có tiền trả nợ và thanh toán lương và các khoản bảo hiểm xã hội cho người lao động. Tôi Phạm Ngọc H với tư cách Chủ tịch Hội đồng thành viên, người đại diện pháp luật của Công ty TNHH T8 đã ủy quyền cho ông Võ Xuân T2 lập các thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật (Giấy ủy quyền ngày 01/11/2014 của Công ty TNHH T8).

Sau khi Ban Quản lý các Khu công nghiệp V có chủ trương cho Công ty TNHH H3 được đầu tư dự án thay cho Công ty T8 thì Công ty T8 đã ký Hợp đồng mua bán tài sản số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 chuyển nhượng tài sản trên khu đất 12.104m^2 cho Công ty TNHH H3. Do khu đất 12.104m^2 của Công ty TNHH T8 là đất thuê lại trả tiền thuê đất hằng năm theo Hợp đồng thuê lại đất số 16/2005/HĐTLĐ ngày 15/8/2005 với Công ty P1, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được chuyển nhượng quyền thuê lại đất theo Điều 175 Luật Đất đai (quy định tại điểm b khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai 2013). Do vậy, Hợp đồng mua bán tài sản giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3 không thuộc đối tượng quy định bắt buộc phải công chứng chứng thực, không thuộc đối tượng áp dụng quy định của Luật Đất đai 2013.

Sau khi Công ty TNHH H3 mua tài sản và thanh toán nợ hộ tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng cho Công ty TNHH T8 với số tiền 1.830.000.000 đồng vào tài khoản của Công ty P1, Công ty TNHH T8 đã có đơn xin chấm dứt Dự án số 38/2014/CV-TT ngày 05/12/2014 gửi Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đ và được thống nhất tại Quyết định số 93/QĐ- BQL ngày 08/12/2014 về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư. Ngày 12/12/2014, Công ty TNHH T8 cũng đã ký Thanh lý hợp đồng thuê đất số 16/2005/HĐTLĐ ngày 15/8/2005 với Công ty P1 và Khai thác hạ tầng Khu công nghiệp Đ để trả lại đất cho Nhà nước, chấm dứt mọi quyền lợi và nghĩa vụ trên lô đất 12.104m^2 nêu trên kể từ ngày 31/12/2014.

Như vậy, việc Công ty T8 bán tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty cho Công ty TNHH H3 theo đúng quy định pháp luật về dân sự, không phải chuyển nhượng đất mà trả lại đất cho Khu công nghiệp, không vi phạm pháp luật.

Theo hồ sơ Ngân hàng TMCP H2 cung cấp thì ngày 24/09/2010, Công ty TNHH T8 đã ký kết Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số 0053/09/ĐN, vay

vốn ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP H2 - Chi nhánh C1 với hạn mức 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng với mục đích để thanh toán các chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty T8 đã thế chấp cho Ngân hàng H2 các tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ C X, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013615 ngày 26/6/1997 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T5 Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ K Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013630 ngày 31/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T6 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 001.01/08/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 001/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

2. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp ngày 12/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0001.03/2008/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 002/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

3. Nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên thế chấp (Công ty T8) là Toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010.

Thủ tục thế chấp tài sản được thực hiện theo quy định pháp luậtđược đăng ký giao dịch bảo đảm. Sau khi ký kết các hợp đồng, Ngân hàng H2 đã giải ngân cho Công ty TNHH T8 số tiền 3.991.374.811đồng.

Đến hạn thanh toán theo các cam kết và thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký, nhưng Công ty TNHH T8 đã không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP H2. Vì vậy, Ngân hàng TMCP H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH T8 trả nợ 5.936.830.773 đồng, trong đó: nợ gốc 3.991.374.811đồng, nợ lãi 1.727.189.761đồng, nợ lãi phạt 218.266.201đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Ngày 20/11/2019, bên bảo đảm là ông Võ Xuân T2 đã nộp số tiền 4.400.000.000 đồng và được Ngân hàng TMCP H2 thu toàn bộ vào nợ gốc: 3.991.374.811 đồng, một phần nợ lãi: 408.625.189 đồng. Đồng thời, giải chấp 03 tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ C X, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013615 ngày 26/6/1997 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3 và Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ K Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013630 ngày 31/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

001.01/08/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 001/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp ngày 12/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0001.03/2008/BĐ ngày 12/03/2008 và Phụ lục số 002/2010/PL-HĐTC ngày 11/08/2010.

Như vậy, khoản nợ của Công ty TNHH T8 tính đến hết ngày 20/11/2019 còn lại là 9.950.233.107 đồng tiền lãi. Trong đó, nợ lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng và tài sản thế chấp là: Nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên thế chấp là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010.

Ngân hàng TMCP H2 đã có Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền gốc. Như vậy, yêu cầu khởi kiện còn lại của Ngân hàng TMCP H2 là: Buộc Công ty TNHH T8 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền lãi là 9.950.233.107 đồng. Trong đó, nợ lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng và xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, Quận L, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH T8 xác định ông Võ Xuân T2 là người ký hợp đồng vay tiền, không phải người đại diện pháp luật Công ty TNHH T8, không được Hội đồng thành viên giao nhiệm vụ, không được Người đại diện pháp luật Công ty TNHH T8 ủy quyền, điều này là trái với quy định pháp luật nên Công ty TNHH T8 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0053/09/ĐN ngày 24/9/2010 được ký giữa Công ty TNHH T8 (người ký ông Võ Xuân T2) và Ngân hàng H2 là vô hiệu.

Tại phiên toà sơ thẩm, Công ty TNHH T8 xin rút yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0053/09/ĐN ngày 24/9/2010 được ký giữa Công ty TNHH T8 (người ký ông Võ Xuân T2) và Ngân hàng H2 là vô hiệu.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 về việc buộc Công ty TNHH T8 phải có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền là 9.950.233.107 đồng tiền lãi. Trong đó, nợ lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và nợ lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng thì Công ty TNHH T8 chấp nhận.

Công ty TNHH T8 không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 về việc Tòa án cho phát mãi tài sản là nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống, máy móc thiết bị tại lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Công ty TNHH T8 theo hợp đồng thế chấp số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 để thu hồi nợ.

- *Ông* Võ Xuân T2 *trình bày:*

Công ty TNHH T8 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp: 3202000222 lần đầu vào ngày 26/03/2001 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Người đại diện theo pháp luật là ông: Võ Xuân T2 - Sinh năm 1960 - Chức vụ: Giám đốc.

Công ty TNHH T8 đi vào hoạt động được một thời gian thì có nhu cầu mở rộng để phát triển hoạt động sản xuất, đến cuối tháng 03/2005 Công ty TNHH T8 làm văn bản gửi đến các cơ quan có thẩm quyền để trình bày việc có nhu cầu thuê lại đất tại Khu công nghiệp Đ và đã được các cơ quan chức năng chấp thuận. Theo Hợp đồng thuê lại đất số 16/2005/HĐTLĐ ngày 15/8/2005 giữa Công ty P1 và Công ty TNHH T8 mà tôi Võ Xuân T2 là người trực tiếp xúc tiến việc ký kết hợp đồng này với tổng diện tích thuê là 12.104m^2, thời hạn thuê từ 27/04/2005 đến 27/04/2045 và chúng tôi đã tiến hành xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án đầu tư: Nhà máy sản xuất các sản phẩm cơ khí, kết cấu thép, I... Đã được cơ quan chức năng xác nhận từng hạng mục.

Trong giai đoạn thành lập Công ty TNHH T8 và thực hiện việc đầu tư vào nhà máy, do thiếu nguồn vốn vay để hoàn thành dự án sản xuất kết cấu thép nên giữa Công ty TNHH T8 và Ngân hàng TMCP H2 đã có giao dịch thông qua các Hợp đồng tín dụng được ký kết cụ thể như: Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản số 01/VXT/HĐBL-MSB HK ngày 29/12/2004, sau khi MSB xác lập bảng tính giá đất bảo lãnh ngày 28/12/2004; Hợp đồng tín dụng số 0013/09/ĐN ngày 17-04-2009 giữa MSB và Công ty TNHH T8.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 13/11/2007 ghi rõ người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Ngọc H. Vào ngày 02/01/2008, Hội đồng thành viên tổ chức cuộc họp. Tại biên bản họp HĐTV, Công ty T8 thống nhất giao cho Võ Xuân T2 làm Giám đốc Công ty. Đồng thời, trong ngày 02/01/2008 ông Phạm Ngọc H với quyền hạn là Chủ tịch HĐTV đã uỷ quyền cho ông Võ Xuân T2; nội dung uỷ quyền ghi rõ *" ...Ông* T2 *có trách nhiệm điều hành Công ty, ký các chứng từ liên quan đến hoạt động của Công ty, các chứng từ Ngân hàng, các hợp đồng mua bán, giao dịch..."*.

Đối với các hợp đồng nói chung và trong đó có Hợp đồng tín dụng số 0053/09/ĐN ngày 24/9/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 với toàn bộ số tiền vay trên thì Công ty TNHH T8 đã chi phí đầu tư vào nhà máy từ việc đầu tư xây dựng cơ bản và đầu tư mua sắm trang thiết bị để sản xuất, đầu tư mua sắm trang thiết bị vật tư cho dự án....là ông Võ Xuân T2 đã căn cứ vào Giấy uỷ quyền nói trên để giao dịch và ký kết.

Việc Ngân hàng TMCP H2 khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung theo đơn, thì ông Võ Xuân T2 có ý kiến như sau:

- Khi ông Phạm Ngọc H làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi lần thứ 2 vào ngày 13/11/2007 ghi rõ người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Ngọc H, thì ông H phải biết rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của mình đối với tất cả mọi hoạt động của Công ty TNHH T8.

- Khi đàm phán để ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số: 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 với Công ty TNHH H3 thì lẽ ra ông Phạm Ngọc H phải cân nhắc về tình hình hiệu quả sản xuất, kinh doanh, về công tác nhân sự và công tác kế toán mà cụ thể là các khoản nợ đối với khách hàng và đối với các Ngân hàng nói chung trong đó có khoản nợ đối với Ngân hàng TMCP H2. Thế nhưng, ông Phạm Ngọc H không có ý kiến gì mà chỉ yêu cầu xúc tiến việc ký kết Hợp đồng để tổ chức tiếp quản lý ngay Công ty TNHH T8.

- Vào ngày 02/01/2008, ông Phạm Ngọc H với quyền hạn là Chủ tịch HĐTV đã uỷ quyền cho ông Võ Xuân T2, ông H phải hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền.

Đến khi ông Phạm Ngọc H nhận được thông tin Ngân hàng TMCP H2 đã khởi kiện về việc *" Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất"* đối với bị đơn là Công ty TNHH T8 thì ông H cho rằng về khoản vay này là ông Võ Xuân T2 vay cho mục đích cá nhân, ông H xem như không có trách nhiệm trong món nợ này. Một lần nữa, tôi (T2) khẳng định là tôi được uỷ quyền đi vay các khoản vay từ ngày 02/01/2008 đến năm 2010 và những năm tiếp theo, mục đích vay để đầu tư và phục vụ cho việc kinh doanh của Công ty TNHH T8. Do đó, đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH T8 do ông Phạm Ngọc H làm người đại diện theo pháp luật phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 9.950.233.107 đồng cho Ngân hàng TMCP H2 như đơn khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T2 có yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 096245 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 06/11/2020 - Thửa đất 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2. Địa chỉ: đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH H3, vì trong khi vụ án đang trong giai đoạn được Tòa án cấp có thẩm quyền thụ lý giải quyết thì Công ty TNHH H3 làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa đất nói trên là ngược lại với cam kết của tôi Võ Xuân T2 nhân danh Công ty TNHH T8 đi thuê, được thể hiện tại Hợp đồng thuê lại đất số: 16/2005/HĐTLĐ ngày 15/8/2005 giữa Công ty P1 và Công ty TNHH T8. Đối với Hợp đồng thuê này chưa được thực hiện theo thủ tục thanh lý. Do vậy, ông T2 yêu cầu hủy GCN quyền sử dụng đất.

Nhưng tại phiên toà sơ thẩm, ông Võ Xuân T2 xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 096245 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 06/11/2020 - Thửa đất 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5 m^2. Địa chỉ: đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng của Công ty TNHH H3.

- *Người đại diện của* Công ty TNHH H3 *trình bày:*

Việc Ngân hàng TMCP H2 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3 là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật bởi những lý do sau:

+ Hợp đồng này đã được Ban Quản lý khu Công nghệ cao và các khu công nghiệp Đ là Cơ quan quản lý nhà nước đồng ý và đã được cấp Giấy tờ chứng nhận

+ Sau khi mua lại tài sản của Công ty TNHH T8 thì Công ty TNHH H3 đã lập hồ sơ thiết kế để tiến hành xây dựng, sửa chữa, cải tạo xong và đã được các Cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận phê duyệt. Tổng số tiền mà Công ty TNHH H3 đã bỏ ra để xây dựng, cải tạo và nâng cấp nhà xưởng là: 5.686.367.722đồng (đính kèm hóa đơn chứng từ).

Việc mua bán tài sản của Công ty TNHH H3 là ngay tình và thực hiện đúng quy định pháp luật. Nếu có thiệt hại cho Ngân hàng thì Công ty TNHH T8 phải chịu trách nhiệm chứ không liên quan đến việc mua bán tài sản của Công ty TNHH H3 đối với Công ty TNHH T8.

Vì những căn cứ nêu trên, Công ty TNHH H3 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2 về việc hủy Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3. Tại phiên toà ông Võ Xuân T2 đã rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH H3 nên Công ty TNHH H3 không có ý kiến gì.

- *Người đại diện của* Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ *trình bày:*

1. Về nguồn gốc đất: Công ty TNHH H3 thuê lại đất của Công ty P1 và trả tiền thuê hàng năm, lô đất có diện tích 12.138m^2; tại đường số D, KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng để sử dụng vào mục đích sản xuất và gia công các sản phẩm cơ khí, kho chứa hàng; thời hạn thuê đất: từ ngày 16/12/2014 đến hết ngày 12/12/2046 (theo Hợp đồng thuê lại đất số 16/2014/HĐTLĐ-HK ngày 23/12/2014).

Ngày 04/9/2015, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 678982, số vào sổ CT 26398 cho Công ty P1 tại thửa đất số 1+2, tờ bản đồ số KCN HOAKHANH với diện tích 3.939.957m^2, mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/12/2046, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, địa chỉ thửa đất: Khu công nghiệp H, phường H và H, quận L, Đà Nẵng.

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 16/2014/HĐTLĐ-HK ngày 23/12/2014 giữa Công ty TNHH H3 và Công ty P1, kèm theo các Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục hợp đồng thuê lại đất số 01/PLHĐ-HK ngày 26/5/2016 và Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 02/PLHĐ-HK ngày 29/7/2016 đã được hai bên ký kết. Ngày 20/11/2018, Công ty TNHH H3 và Công ty P1 sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất số 03/PLHĐ-HK; theo đó điều chỉnh đối với phần diện tích thuê như sau: Tính đến ngày 31/12/2018 diện tích thuê đất là 7.140m^2; từ ngày 01/01/2019 đến ngày 12/12/2046 diện tích thuê đất là 7.125,5m^2.

Ngày 20/11/2018, Công ty P1 lập Biên bản bàn giao đất cho Công ty TNHH H3; theo đó, bên Công ty P1 bàn giao thực tế mặt bằng lô đất tại đường số D Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bên Công ty TNHH H3 với diện tích là 7.125,5m^2 từ ngày 03/01/2019 đến ngày 12/12/2046.

Ngày 27/11/2018, Công ty P1 có Tờ trình số 994/TTr-Cty; theo đó, đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ xem xét lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH H3 với diện tích thuê lại đất là 7.125,5m^2, phương thức trả tiền thuê lại đất: Hàng năm, thời hạn thuê lại đất: Đến ngày 12/12/2046; tại đường số D, Khu công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 28/11/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của Công ty TNHH H3. Tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 04a/ĐK), Công ty TNHH H3 đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2, sử dụng vào mục đích: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng đất: Đến hết 12/12/2046, địa chỉ: Đường số D, KCN H, phường H, quận L.

Qua kiểm tra Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Sơ đồ mặt bằng; Sơ đồ vị trí lô đất và hồ sơ kèm theo, Văn phòng Đ đã thẩm tra đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 11/12/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ có Tờ trình số 4900/TTr-VPĐKĐĐ; theo đó, trình Sở T xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH H3.

Ngày 18/12/2018, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 844128, số vào sổ CT 51525 cho Công ty TNHH H3 tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2, mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/12/2046, nguồn gốc sử dụng đất: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, địa chỉ thửa đất: Đường số D, Khu Công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

2. Quá trình xác lập hồ sơ bổ sung tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096245, số vào sổ CT 61108.

Ngày 25/9/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp đổi, bổ sung tài sản trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty TNHH H3.

Tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 04a/ĐK) ngày 25/9/2020, Công ty TNHH H3 đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản trên đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2, diện tích xây dựng là 2.882,9m^2, mục

đích sử dụng: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 12/12/2046, địa chỉ thửa đất: Đường số D, Khu công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 24/11/2015, Ban Q và các Khu công nghiệp Đ có Văn bản số 63/TTTK-BOL về việc thỏa thuận thiết kế tổng mặt bằng và giải pháp kiến trúc xây dựng đối với dự án Nhà máy kết cấu thép tiền chế của Công ty TNHH H3. Theo đó, thỏa thuận này có giá trị thay thế Thỏa thuận thiết kế Tổng mặt bằng xây dựng và Giải pháp kiến trúc số 13/TT- BQL ngày 27/5/2005 do Ban Quản lý cấp cho Công ty TNHH T8.

Ngày 22/9/2020, Ban Q và các Khu công nghiệp Đ có Văn bản số: 2370/XNCT-BQL Giấy xác nhận Công trình xây dựng đối với dự án Nhà máy kết cấu thép tiền chế của Công ty TNHH H3. Theo giải trình của Công ty TNHH H3, đây là công trình hiện trạng, nhận chuyển nhượng từ dự án trước. Các công trình này không vị phạm các quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc của Khu công nghiệp H.

Qua kiểm tra hồ sơ Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Sơ đồ mặt bằng nhà; Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Sơ đồ vị trí lô đất; Sơ đồ mặt bằng nhà Văn phòng Đ đã kiểm tra tính thống nhất hồ sơ, đúng theo hiện trạng về tài sản trên đất. Căn cứ vào các thành phần có trong hồ sơ đã đủ điều kiện cấp bổ sung tài sản gắn liền trên đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Công ty TNHH H3 đã nộp lệ phí trước bạ theo Thông báo số 1534/TB-CT ngày 12/10/2020 của Cục thuế thành phố Đ.

Ngày 26/10/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ có Tờ trình số 2204/TTr-VPĐKĐĐ. Theo đó, trình Sở T xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất cho Công ty TNHH H3.

Ngày 03/11/2020, C2 đã có Báo cáo số: 88/BC- CCQLĐĐ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH H3; theo đó, thống nhất theo đề xuất của Văn phòng Đ tại Tờ trình số: 2204/TTr- VPĐKĐĐ ngày 26/10/2020, về việc cấp đổi bổ sung tài sản, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất cho Công ty TNHH H3 và báo cáo Sở T xem xét, quyết định.

Ngày 06/11/2020, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096245, số vào số CT 61108 cho Công ty TNHH H3 tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2, tổng diện tích xây dựng là 2.882,9m^2, mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/12/2046, nguồn gốc sử dụng đất; Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, địa chỉ thửa đất: Đường số D, Khu Công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3. Về cơ sở pháp lý

Căn cứ theo quy định tại điểm e và k, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai.

Căn cứ Quyết định số: 1878/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của UBND thành phố Đ về việc công bố thủ tục hành chính (lĩnh vực đất đai) thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; theo đó, có quy định thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận, cụ thể như sau:

"Thành phần hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

- Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết theo định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình".

Trường hợp này, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 844128, số vào sổ cấp GCN CT 51525 ngày 18/12/2018 cho Công ty TNHH H3, với diện tích 7.125,5m^2, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 99, địa chỉ thửa đất: Đường số D, Khu Công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Tại thời điểm cấp đổi và bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH H3, Cơ quan đăng ký đất đai và Sở T không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại hay tranh chấp nào của các cá nhân, tổ chức liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 844128, số vào sổ cấp GCN CT 51525 ngày 18/12/2018 cho Công ty TNHH H3.

Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm e và k, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai ban hành năm 2013; căn cứ Quyết định số: 1878/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 của UBND thành phố Đ và các thành phần hồ sơ có trong hồ sơ, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096245, số vào sổ cấp GCN CT 61108 cho Công ty TNHH H3, tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2, tổng diện tích xây dựng là 2.882,9m^2, mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/12/2046, địa chỉ thửa đất: Đường số D, Khu Công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, đối với nội dung yêu cầu Tòa án: *"Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 096245 do* Sở T *cấp cho* Công ty TNHH H3 *ngày 06/11/2020, tại thửa đất số 16, tờ bản*

đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2, địa chỉ thửa đất: Đường số D, Khu Công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. *Với lý do: Thửa đất này ông* Võ Xuân T2 *là người trực tiếp thuê của Nhà nước và đang có tranh chấp mà* Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ *lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho* Công ty TNHH H3*"* là không có cơ sở.

- *Người đại diện theo pháp luật của* Công ty TNHH P1 *trình bày:*

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất tại Lô C, đường số D, khu C, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty TNHH P1 và Công ty TNHH H3 ngày 22/6/2016. Khi nhận chuyển nhượng và tiếp quản hiện trạng lúc đó có sự hiện diện của một nhà ăn được xây dựng sơ sài, lợp mái tôn đã xuống cấp rất nghiêm trọng. Trước đây vì quy mô còn nhỏ, nhân sự còn ít nên doanh nghiệp tập trung sử dụng nhà xưởng là nơi làm việc. Đến năm 2020, nhận thấy cần phải tăng thêm nhu cầu sản xuất và mở rộng thị trường; đồng thời muốn xây dựng hình ảnh chuyên nghiệp nên đã tiến hành phá dỡ nhà ăn đó, dựa trên nền móng cũ cải tạo sửa chữa thành dãy nhà điều hành và văn phòng như hiện tại với với số tiền là 309.986.040 đồng.

Hiện nay Ngân hàng TMCP H2 yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3 và Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2016/HĐCN-TS ngày 22/06/2016 giữa Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 vô hiệu thì Công ty TNHH P1 không chấp nhận.

- *Người đại diện của* Công ty P1 *(*Đ) *trình bày:*

Ban Q1 (nay là Ban Q và các KCN Đ) chấp thuận đầu tư vào KCN H tại Công văn số 64/KHĐT-BQL ngày 02/02/2005. Daizico và Công ty TNHH T8 đã ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 16/2005/HĐTLĐ ngày 15/8/2005, với diện tích 12.104m^2, tại đường số D, KCN H để xây dựng nhà máy sản xuất sản phẩm cơ khí, kết cấu thép, inox và sản xuất kết cấu thép không gian. Theo Hợp đồng thuê lại đất đã ký với doanh nghiệp tài sản trên đất không thuộc trách nhiệm của D1.

Việc Công ty TNHH T8 thế chấp tài sản trên đất cho Ngân hàng TMCP H2, chi nhánh C1 đề đảm bảo nợ vay không liên quan đến trách nhiệm của D1. Ngày 27/11/2014, Ban Q1 (nay là Ban Q và các Khu công nghiệp Đ) có Công văn số 1119/BQL-ĐT v/v chuyển nhượng tài sản trên đất của Công ty TNHH T8, tại đường số D, KCN H, theo đó Ban Quản lý đồng ý chủ trương cho Công ty TNHH T8 được chuyển nhượng tài sản trên khu đất 12.104m^2 sang Công ty TNHH H3. Việc mua bán, chuyển nhượng tài sản trên đất được thực hiện giữa các bên theo Hợp đồng mua bán tài sản.

Ngày 08/12/2014, Ban Q1 có Quyết định số 93/QĐ-BQL về chấm dứt hoạt động dự án đầu tư *"nhà máy sản xuất sản phẩm cơ khí, kết cấu thép, inox và sản xuất kết cấu thép không gian"* của Công ty TNHH T8 tại đường số D,

KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng và ngày 16/12/2014 Ban Quản lý cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32221000334 cho Công ty TNHH H3 để thực hiện dự án Nhà máy kết cấu thép tiền chế.

Trên cơ sở đó, ngày 12/12/2014 D1 và Công ty TNHH T8 đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê lại số 16/2005/HĐTLĐ ngày 15/8/2005, sau khi doanh nghiệp hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ các khoản nợ tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng (kể cả chậm nộp). Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 32221000334 ngày 16/12/2014 của Ban Q1 cấp cho Công ty TNHH H3, ngày 23/12/2014 D2 đã ký kết Hợp đồng thuê lại đất số 16/2014/HĐTLĐ-HK với Công ty TNHH H3 đối với lô đất nêu trên. Hiện nay, Công ty TNHH H3 đang sử dụng diện tích 7.125,5m^2 (diện tích còn lại sau khi đã bàn giao cho Công ty P1, theo Công văn số 982/BQL-QLDN ngày 11/7/2016 của Ban Quản lý các KCN và Chế xuất Q1). Ngày 08/11/2018, Công ty TNHH H3 có Công văn hỗ trợ cấp GCNQSDĐ, ngày 27/11/2018, Daizico có văn bản số 994/TTr-Cty đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty TNHH H3 và ngày 18/12/2018 Sở T đã cấp GCNQSDĐ số CP 844128 cho Công ty TNHH H3 (chỉ cấp đất, không có tài sản trên đất).

Đây là vụ kiện liên quan đến hợp đồng mua bán tài sản, D1 là đơn vị cho thuê lại đất, tài sản trên đất không thuộc trách nhiệm của D1. Daizico không có liên quan việc cho vay tín dụng của Ngân hàng TMCP H2, chi nhánh C1 và không liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản thế chấp. Daizico không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án này.

[2] Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

- Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ các Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T8 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0053/09/ĐN ngày 24/9/2010 được ký giữa Công ty TNHH T8 (người ký ông Võ Xuân T2) và Ngân hàng TMCP H2 là vô hiệu.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Võ Xuân T2 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 096245 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 06/11/2020 - Thửa đất 16, tờ bản đồ số 99, diện tích 7.125,5m^2 tại địa chỉ: đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH H3.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2 đối với Công ty TNHH T8; Xử:

Buộc Công ty TNHH T8 phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền lãi phát sinh là 9.950.233.107 đồng *(Chín tỷ chín trăm năm mươi triệu hai trăm ba mươi ba nghìn một trăm lẻ bảy đồng)*.

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP H2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH T8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng Công ty TNHH T8 còn phải chịu 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.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH T8 không trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền trên thì Công ty TNHH H3 phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền 2.230.520.870 đồng từ tiền định giá tài sản xác định giá trị tài sản trước khi chuyển nhượng cho Công ty TNHH H3 để xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2 về việc Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3 và Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2016/HĐCN-TS ngày 22/06/2016 giữa Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 về việc buộc Công ty TNHH T8, Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP H2 là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH T8 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010 để Ngân hàng thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để phát mãi tài sản thu hồi khoản nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng.

[3] Kháng cáo:

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP H2 (M1) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM - ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo hướng: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo; đồng thời đề nghị tạm đình chỉ vụ án do Nguyên đơn đã chuyển đơn tố giác tội phạm sang Cơ quan Công an và Cơ quan Công an đã có thông báo tiếp nhận tố giác, nên tạm đình chỉ để chờ kết quả xử lý của cơ quan Công an.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về kháng cáo, đề nghị

không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng M1, giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy đinh của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã tiến hành định giá tài sản liên quan tranh chấp và đã xem xét giải quyết toàn bộ các yêu cầu của đương sự.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người kháng cáo là Ngân hàng H2 đề nghị Tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì Ngân hàng đã làm đơn tố giác đến cơ quan công an vì cho rằng có dấu hiệu tội phạm, tuy nhiên nội dung tố giác tội phạm trùng với tố giác tại giai đoạn sơ thẩm và đã được xem xét trả lời của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời lý do này không thuộc trường hợp tạm đình chỉ vụ án.

[2] Đối với nội dung khởi kiện buộc Công ty TNHH T8 phải trả số tiền lãi là 9.950.233.107 đồng; trong đó lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng:

Ngày 24/09/2010, Công ty TNHH T8 đã ký kết Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số 0053/09/ĐN, vay vốn ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP H2 - Chi nhánh C1 hạn mức 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng với mục đích thanh toán các chi phí hoạt động SXKD.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH T8 còn nợ Ngân hàng TMCP H2 số tiền gốc là 3.991.374.811 đồng và lãi tính đến ngày 20/11/2019 là 9.950.233.107 đồng.

Ngày 20/11/2019 Công ty TNHH T8 đã thanh toán số tiền 4.400.000.000 đồng nên Ngân hàng đã trừ hết nợ gốc và một phần nợ lãi là 408.625.189 đồng và giải chấp 03 quyền sử dụng đất đã thế chấp cho bên bảo đảm. Tính đến hết ngày 20/11/2019 Công ty TNHH T8 còn nợ 9.950.233.107 đồng tiền lãi, nhưng chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP H2 là vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Công ty TNHH T8 cũng chấp nhận thanh toán cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền trên. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2 và buộc Công ty TNHH T8 phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền lãi là 9.950.233.107 đồng. Trong đó lãi trong hạn là 7.144.419.596 đồng và lãi quá hạn là 2.805.813.511 đồng. Về nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về tài sản thế chấp:

[3.1] Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T8, bên bảo đảm là ông Võ Xuân T2 đã dùng tài sản của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ C X, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013615 ngày 26/6/1997 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3; Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn

liền với đất tại địa chỉ K Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402013630 ngày 31/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3 và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đ cấp ngày 12/3/2004 đứng tên ông Võ Xuân T2 và bà Lý Thị T3.

Đồng thời, Công ty TNHH T8 thế chấp Nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên thế chấp là Toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C,đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Do Công ty TNHH T8 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên năm 2013 Ngân hàng TMCP H2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH T8 phải thanh toán 5.936.830.773 đồng, trong đó: nợ gốc 3.991.374.811đồng, nợ lãi 1.727.189.761 đồng, nợ lãi phạt 218.266.201 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu Công ty T8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

[3.2] Trong quá trình Tòa án đang thụ lý, giải quyết vụ án thì vào ngày 20/11/2019 Ngân hàng TMCP H2 đã đồng ý cho bên bảo đảm ông Võ Xuân T2 thanh toán số tiền 4.400.000.000 đồng để trả một phần nợ thay cho Công ty T8 và giải chấp tài sản bảo đảm (03 lô đất đứng tên ông T2 bà T3) là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ C X, thành phố Đà Nẵng, Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ K Đ, thành phố Đà Nẵng và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường A, thành phố Đà Nẵng. Trong khi Công ty TNHH T8 còn nợ Ngân hàng số tiền 9.950.233.107 đồng. Việc chưa thanh toán hết nợ vay, tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết nhưng Ngân hàng vẫn giải chấp tài sản thế chấp 03 quyền sử dụng đất cho ông Võ Xuân T2 là thuộc quyền tự quyết định và tự chịu trách nhiệm của Ngân hàng.

[3.3] Tài sản thế chấp còn lại là Nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất của Công ty TNHH T8. Tuy nhiên, Công ty TNHH T8 đã chuyển bán tài sản trên đất cho Công ty H3 và thanh lý việc thuê lại đất với Công ty P1 (D). Sau khi Công ty TNHH H3 ký Hợp đồng thuê lại đất với D1 toàn bộ diện tích đất trên thì Công ty H3 đã chuyển nhượng lại quyền thuê đất một phần diện tích cho Công ty TNHH P1. Việc Công ty TNHH T9 thuê lại đất với KCN Đ (Daizico); sau đó Công ty H3 được hợp đồng thuê lại đất này và chuyển quyền thuê lại đất một phần diện tích cho P1 được Ban quản lý Khu công nghiệp thống nhất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dung đất. Tuy nhiên, đối với Tài sản trên đất đang Thế chấp tại Ngân hàng H2 để bảo đảm vay vốn, đúng ra khi Công ty T8 chuyển bán cho Hải H1 thì phải được sự đồng ý của Ngân hàng H2. Tuy nhiên, theo thỏa thuận mua bán giữa Thanh Thu với Hải H1 thì Công ty H3 chịu trách nhiệm về tài sản mua. Hiện nay, ông Phạm Ngọc H là Chủ tịch HĐTV đối với cả Công ty T8 và Hải H1, thống nhất trách nhiệm của Công ty H3 là thanh toán số tiền giá trị của các tài sản Thế chấp ngân hàng M2 đã mua của Thanh T7, đã được xác định là 2.230.520.870 đồng và Bản án sơ thẩm đã quyết định trách nhiệm của Công ty H3 phải trả số tiền trên trong trường hợp Công ty T8 không trả được nợ vay là phù hợp với thực tế, vẫn bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng M1.

Bản án sơ thẩm không quyết định quyền được thanh lý tài sản thế chấp cho Ngân hàng M1. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Ngọc H cam kết sẽ tìm mọi cách để thanh toán tiền cho Ngân hàng, trong trường hợp Công ty H3 không thanh toán được khoản tiền trên thì sẽ giao tài sản thế chấp mà hiện nay Hải Hằng đang quản lý sử dụng cho Ngân hàng để thanh lý.Tình tiết mới này phù hợp yêu cầu khởi kiện, kháng cáo, phù hợp với tài sản Thế chấp bảo đảm vay vốn ngân hàng, nên không cần thiết phải hủy Hợp đồng mua bán tài sản giữa Thanh Thu và Hải H1, bởi khi hủy thì đương nhiên tài sản trở lại đứng tên Công ty T8, nhưng do Công ty H3 đã đầu tư sửa chữa lớn, với giá trị 5.686.367.722 đồng làm thay đổi rất nhiều so với ban đầu thì sự việc sẽ khó được xử lý dứt điểm. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, sửa một phần bản án sơ thẩm để bổ sung quyền được thanh lý tài sản thế chấp.

Đối với phần diện tích đất mà Hải H1 chuyển cho P1 trên đất có khu nhà ăn; nhưng do đã xuống cấp trầm trọng nên P1 đầu tư xây mới thành Khu nhà làm việc trong một khuôn viên riêng của U và đang hoạt động ổn định, hiện tài sản này không còn nên không thể buộc bàn giao để thanh lý; đồng thời giá trị tài sản này không lớn, nằm trong tổng giá trị nợ vay đã buộc cả Công ty T8 và Công ty H3 cùng chịu trách nhiệm trả; tài sản mà trước đây Công ty T8 thế chấp thì hiện nay đã được Công ty H3 đầu tư sửa chữa lại với giá trị lớn hơn nhiều. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện Công ty H3 cam kết thanh toán kịp thời số tiền phải trả bảo đảm cho Ngân hàng H2.

Vì vậy, để ổn định các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp và ổn định cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, Bản án sơ thẩm xác định giá trị tài sản trên đất vào thời điểm Công ty TNHH T8 chuyển nhượng cho Công ty TNHH H3 là tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T8 cũng đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng TMCP H2.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 buộc Công ty TNHH T8, Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP H2 cũng chỉ với mục đích để phát mãi tài sản thế chấp khi Công ty TNHH T8 vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi là 9.950.233.107 đồng. Nhưng do các tài sản này đã thay đổi Chủ sở hữu, được Chủ sở hữu mới đầu tư xây mới làm thay đổi so với ban đầu, quyền lợi của người thứ ba đã phát sinh; trong khi đã buộc các bên liên quan chịu phần trách nhiệm có liên quan, nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là hợp lý.

[5] Đối với yêu cầu xem xét Hợp đồng số 01/2016/HĐCN-TS ngày 22/06/2016 vô hiệu:

Ngày 22/6/2016, Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 ký kết Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2016/HĐCN-TS với một số điều khoản như: Chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất trên diện tích 4.998m^2 tại đường số D, Khu

công nghiệp H, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng.

Hiện nay, Công ty TNHH P1 đã tiến hành cải tạo sửa chữa và xây dựng mới nhiều hạng mục công trình và tiến hành sản xuất ổn định trên phần diện tích đất thuê; qua thẩm định không xác định được hạng mục cũ nào còn lại.

Công ty TNHH H3 chuyển nhượng quyền thuê đất còn lại cho Công ty TNHH P1 một phần diện tích, quyền sử dụng đất này không phải là tài sản thế chấp. Việc chuyển nhượng đã được sự đồng ý của Ban quản lý Khu công nghiệp. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật và đã đưa vào sử dụng ổn định. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là hợp lý.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo để bổ sung quyền thanh lý tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty H3 không thanh toán được phần nghĩa vụ trả nợ, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo kháng nghị, nội dung sửa một phần bản án sơ thẩm không ảnh hưởng đến việc tính án phí sơ thẩm, nên được giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP H2, sửa một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2023/KDTM-ST ngày 30-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2- Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ các Điều 301, 302, 303, Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2.1- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH T8 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 003/2010/BĐ ngày 23/9/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0053/09/ĐN ngày 24/9/2010 được ký giữa Công ty TNHH T8 (người ký ông Võ Xuân T2) và Ngân hàng TMCP H2 là vô hiệu.

2.2- Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Võ Xuân T2 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 096245 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 06/11/2020 - Thửa đất 16, tờ bản đồ số 99,

diện tích 7.125,5m^2 tại địa chỉ: đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH H3.

2.3- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2 đối với Công ty TNHH T8; Xử:

Buộc Công ty TNHH T8 phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền lãi phát sinh là 9.950.233.107 đồng *(Chín tỷ chín trăm năm mươi triệu hai trăm ba mươi ba nghìn một trăm lẻ bảy đồng)*.

Kể từ ngày Ngân hàng TMCP H2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH T8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng Công ty TNHH T8 còn phải chịu 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.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp Công ty TNHH T8 không trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền trên thì Công ty TNHH H3 phải trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền 2.230.520.870 đồng, (là giá trị tài sản Thế chấp được xác định trước khi chuyển nhượng cho Công ty TNHH H3 để xử lý theo quy định của pháp luật). Trong trường hợp Công ty H3 không thanh toán được khoản tiền trên thì Ngân hàng H2 được thanh lý tài sản thế chấp còn lại mà Công ty H3 đang quản lý sử dụng để thu hồi số tiền này.

2.4- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H2 về việc Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2014/HĐCN-TS ngày 29/11/2014 giữa Công ty TNHH T8 và Công ty TNHH H3 và Hợp đồng mua bán một phần tài sản gắn liền với quyền thuê lại đất số 01/2016/HĐCN-TS ngày 22/06/2016 giữa Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP H2 về việc buộc Công ty TNHH T8, Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH P1 giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP H2 là toàn bộ Nhà xưởng sản xuất tại Lô C, đường số D KCN H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH T8 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 003/2010/BĐ ngày 23/09/2010 để Ngân hàng thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để phát mãi tài sản thu hồi khoản nợ.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng TMCP H2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001418 ngày 18-9-2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,

7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long