

Bản án số: 65/2025/KDTM-PT
Ngày : 04 - 6 - 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản.*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trí Tuấn

Các thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Châu Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 84/2024/TLPT-KDTM ngày 08 tháng 11 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do bản án Kinh Doanh Thương Mại sơ thẩm số: 04/2024/KDTM –ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 246/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (Công ty H5).
Địa chỉ: Số A, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn N – Chủ tịch Hội đồng quản trị. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mộng H (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Mai T - Công ty L và Cộng sự - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Q.

Địa chỉ: Lô G, khu C mở rộng, Khu công nghiệp S, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức Q - Chủ tịch HĐQT. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Luật sư Lê Hoàng N1 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Trương Văn T1 (có mặt)

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Nay là Ngân hàng TNHH MTV S1 (V2).

Trụ sở: Số A, P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Xuân H1

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Tăng Thanh A – Giám đốc. (Theo quyết định về việc ủy quyền thường xuyên của Tổng Giám đốc số: 18/2025/QĐ – TGD ngày 16/02/2025). (có mặt)

3.2. Công ty Cổ phần T;

Địa chỉ: Lô C, Khu công nghiệp S, phường T thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức Q - Chủ tịch HĐQT. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Luật sư Lê Hoàng N1 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Trương Văn T1 (có mặt)

3.3 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thiện N2 – Chủ tịch UBND tỉnh Đ. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4 Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn X, chức vụ: Trưởng Ban (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T2 (có mặt).

3.5 Ông Bùi Văn D, sinh năm 1953 (vắng mặt)

3.6 Bà Vũ Thị Cộng H2, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 2 đường C, P.10, Quận C, TP ..

Địa chỉ liên lạc: Số C, L, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Đặng Phước M, sinh năm 1967; (vắng mặt)

3.8 Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, N, khóm T, thị trấn C, huyện C, An Giang.

3.9 Anh Trần Hồ Minh H3, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.10 Chị Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, Khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.11 Chị Phạm Thị S, sinh năm 1971; (vắng mặt)

Hiện cư trú: Quốc lộ H, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Đơn khởi kiện và tại phiên hòa giải, phiên tòa sơ thẩm ông Võ Minh V đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/04/2007, Công ty Cổ phần P1 nay là Công ty Cổ phần Q (gọi tắt Công ty Q) và Chi nhánh Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (gọi tắt Công ty H5).

- Xí nghiệp Hạ tầng khu công nghiệp H nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Khu công nghiệp Đ có ký kết Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HD-XNHIT với diện tích đất là 35.007m² tại lô số I1-8 và một phần lô I1-7 khu C mở rộng - Khu công nghiệp S để Công ty Q thực hiện dự án đầu tư: Xây dựng nhà máy C, gia cầm và thủy sản.

Trong quá trình thực hiện đã ký tiếp các phụ lục Hợp đồng:

- Phụ kiện hợp đồng số 88/PKHĐ-XNHT ngày 31/12/2008.
- Phụ kiện hợp đồng số 92/PKHĐ-XNHT ngày 21/12/2009.
- Phụ kiện hợp đồng số 95/PKHĐ-XINHT ngày 01/12/2010.
- Phụ lục hợp đồng số 52/PLHĐ-KCN ngày 04/05/2011.
- Phụ lục hợp đồng số 49/PL-H ngày 15/08/2013.

Quá trình thực hiện Hợp đồng và Phụ kiện Hợp đồng, Công ty Q đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán phí sử dụng hạ tầng hàng năm, vì

phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/04/2007.

Hàng năm Công ty H5 đều có thông báo yêu cầu Công ty Q thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty Q cố tình không thực hiện.

Đồng thời, sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phía Công ty Q không tiến hành xây dựng dự án đúng thời hạn quy định.

Ngày 23/5/2018, Ban Q kinh tế ra Quyết định số 43/QĐ-KKT về việc chấm dứt hoạt động và thu hồi giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án Nhà máy C1 của Công ty Q.

Ngày 05/7/2018, Công ty H5 đã mời và làm việc với Công ty Q có sự tham gia của Ban Quản lý Khu kinh tế, Sở T5 để yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan và nộp hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Q. Nhưng Công ty Q vẫn không thực hiện.

Sau đó, Công ty H5 đã nhiều lần gửi Công văn đến Công ty Q và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố H có ý kiến chính thức bằng văn bản đề hai bên đi đến việc thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Công ty H5 vẫn không nhận được văn bản phản hồi từ Công ty Q và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố H.

Ngày 23/4/2019, Công ty H5 có gửi Công văn số 78/H đến UBND tỉnh Đ đề nghị UBND tiến hành các thủ tục pháp lý để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Q.

Ngày 22/5/2019, Sở T5 có văn bản số 1456/STNMT-CCQLĐĐ với nội dung:

- Đề nghị Công ty Q nhanh chóng liên hệ với Công ty H5 tiến hành thanh lý Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐKT-XNHT ngày 02/4/2007, chậm nhất đến ngày 30/5/2019.

Ngày 19/6/2019, Công ty H5 có Văn bản thỏa thuận với Công ty Q tại TAND thành phố Sa Đéc với nội dung sẽ thanh toán đủ số tiền phí sử dụng hạ tầng và tiến hành thanh lý Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007.

Ngày 24/6/2019, Công ty H5 có gửi văn bản số 127/H- SXKD đến Công ty Q về việc thanh toán tiền nợ phí sử dụng hạ tầng theo văn bản thỏa thuận ký ngày 19/6/2019, cụ thể là: Yêu cầu Công ty Q thực hiện đúng cam kết trong Văn

bản thỏa thuận ký ngày 19/6/2019 tại TAND thành phố Sa Đéc về việc xác nhận tiền phí sử dụng hạ tầng, cam kết thanh toán nợ dứt điểm cho Công ty H5 và tiến hành thanh lý Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 giữa hai bên.

Ngày 23/7/2019, Công ty H5 có gửi Thông báo số 176/H đến Công ty Q về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các phụ kiện/Phụ lục hợp đồng kèm theo, đề nghị Công ty Q di dời toàn bộ tài sản vật kiến trúc (kể cả việc Công ty Q giải quyết cho các hộ dân hiện tại đang trồng, bảo dưỡng hoa kiểng trên lô đất), bàn giao mặt bằng sạch cho Công ty H5 để xúc tiến mời gọi nhà đầu tư khác thuê lại. Đến ngày 30/9/2019 Công ty Q phải hoàn thành việc di dời theo thông báo số 176/H.

Tính từ 01/02/2013 đến ngày 24/9/2024 Công ty Q còn nợ Công ty H5 phí sử dụng hạ tầng theo hợp đồng số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các phụ lục/phụ kiện hợp đồng số tiền nợ gốc 3.826.679.558 và lãi trả chậm theo hợp đồng là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng vốn, lãi là 6.897.491.178 đồng (làm tròn 6.897.491.000 đồng), sau đó Công ty Q trả được 30.000.000 đồng vốn. Do đó nợ gốc còn lại 3.796.679.558 đồng, tiền lãi là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng là 6.867.491.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay Công ty Q vẫn chưa thực hiện theo văn bản thỏa thuận ngày 19/6/2019 tại TAND thành phố Sa Đéc và Thông báo số 176/H của Công ty H5 ngày 23/7/2019.

Theo quy định tại Điều 10 hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT thì Hợp đồng này thuộc trường hợp chấm dứt hiệu lực, cụ thể: Công ty Q đã bị thu hồi giấy phép đầu tư và không khởi công xây dựng dự án đúng hạn quy định của Hợp đồng. Để đảm bảo sự phát triển ổn định của Khu công nghiệp S, cũng như tạo điều kiện cho các Doanh nghiệp khác có mặt bằng để kinh doanh, đồng thời đảm bảo quyền lợi của Công ty H5.

Nay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Khu công nghiệp Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các Phụ kiện/Phụ lục hợp đồng kèm theo với Công ty cổ phần Q.

2. Buộc Công ty cổ phần Q thanh toán tiền nợ phí sử dụng hạ tầng tính đến ngày 24/9/2024 tổng số tiền nợ phí sử dụng hạ tầng của Công ty cổ phần Q theo Hợp đồng số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các phụ lục/phụ kiện nêu

trên tính từ ngày 01/2/2013 đến ngày 24/9/2024 nợ gốc còn lại 3.796.679.558 đồng, tiền lãi là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng là 6.867.491.000 đồng.

3. Buộc Công ty cổ phần Q giao lại lô đất đã thuê theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 cho Công ty H5.

4. Hủy hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011 giữa các bên Công ty Cổ phần Q với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T người đại diện ông Bùi Đức Q trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do thời hạn thuê đất là năm mươi năm, đến thời điểm hiện tại thời hạn thuê đất vẫn còn, đồng thời Công ty cổ phần Q cũng đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H, Công ty cổ phần Q phải giải chấp cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H thì mới giải quyết được hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H thì Công ty cổ phần T chỉ đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H nợ gốc, không đồng trả lãi vì căn cứ vào Điều 429 Bộ luật dân sự thì đã hết thời hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H có đơn yêu cầu độc lập:

1- Công Ty CP T phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ (Viết tắt D1) số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 24/9/2024 cụ thể như sau:

- Khoản vay USD: (Tỷ giá quy đổi ngày 24/9/2024 1USD là 24.800 đồng).

Dư nợ: 488.810 USD; Lãi 587.792,78 USD. Tổng cộng: 1.076.602,78 USD (Một triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ hai phẩy bảy mươi tám đô la Mỹ).

Số tiền quy đổi sang VNĐ là: 26.699.748.944 đồng.

Khoản vay VNĐ: Dư nợ: 393.751.000.000 đồng; tiền Lãi 1.043.444.826.083 đồng. Tổng cộng vốn và lãi 1.437.195.826.083 đồng.

Tổng nợ (gốc+lãi) hai khoản vay của Công Ty CP T tính đến ngày 24/9/2024 là 1.463.895.575.027 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 đến ngày Công ty CP T thực trả hết nợ cho D1 theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay nêu trên, tỉ giá chuyển đổi đối với phần ngoại tệ Đô la Mỹ là tỉ giá bán chuyển khoản do D1 công bố vào thời điểm Công ty CP T trả nợ cho D1.

2- Trường hợp Công ty CP T không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ đã nêu tại mục 1 thì D1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi bán đấu giá các tài sản đảm bảo của Công ty CP T để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Thành phố H.

3- Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty CP T tại D1 thì Công ty CP T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho D1.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Đ trình bày:* Công ty Cổ phần Q (trước đây là Công ty Cổ phần P1) ký hợp đồng thuê đất của Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ và được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất sử dụng là 35.007m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 32 - xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, ngày 10/3/2007 được Ban Q cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Nhà máy C1 với tiến độ thực hiện đến tháng 12 năm 2010 sẽ đưa vào hoạt động chính thức. Sau nhiều lần giải quyết gia hạn tiến độ thực hiện dự án nhưng Công ty Cổ phần Q không hoàn thành công tác đầu tư xây dựng cơ bản và đưa dự án đi vào hoạt động.

Ngày 23/5/2018, tại Quyết định số 43/QĐ-KKT Ban Q đã quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư và chấm dứt hoạt động dự án Nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu Q III của Công ty Cổ phần Q.

Tuy nhiên, thời gian qua Công ty Cổ phần Q không có phương án đưa đất vào sử dụng theo quy định pháp luật về đất đai.

Tại văn bản Kết luận số 2787/KI-TTr ngày 25/7/2022, Thanh tra Sở T5 căn cứ quy định tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung theo khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP đã kết luận phần diện tích đất 35.007 m² của Công ty Cổ phần Q thuộc trường hợp phải xử lý thủ tục thu hồi đất theo quy định Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và báo cáo, đề xuất UBND Tỉnh xử lý theo quy định.

Tại Công văn số 2517/VPUBND-KT ngày 19/8/2022, UBND Tỉnh đã yêu cầu Sở T5 thực hiện các thủ tục thu hồi đối với phần diện tích chậm tiến độ sử dụng đất của Công ty Cổ phần Q theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại Tờ trình số 590/TTr-STNMT ngày 20/9/2022, Sở T5 đã trình UBND Tỉnh thu hồi đất thuê lại của Công ty Cổ phần Q giao lại cho Công ty Cổ phần Đ quản lý khai thác theo quy định.

Tại Thông báo số 124/TB-VPUBND, ngày 27/3/2023 UBND Tỉnh đã giao Sở T5 chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan làm việc với Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ, Công ty Cổ phần Q xác định lại diện tích phải thu hồi và sau khi có ý kiến của Cục T6 T4 về việc thu tiền thuê đất khi thu hồi đất của Công ty Cổ phần Q thì hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND Tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Hiện nay, xét thấy sự việc chậm đưa đất vào sử dụng của Công ty Cổ phần Q tại Khu C, Khu công nghiệp S là vi phạm quy định pháp luật về đất đai và thuộc trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất theo quy định khoản 36 Điều 1 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, hiện nay được UBND tỉnh Đ xem xét, giải quyết thu hồi đất theo quy định pháp luật về đất đai. Ban Q kinh tế đề nghị Tòa án nhân dân Tỉnh xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất của các đương sự là Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ và Công ty Cổ phần Q theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có văn bản ý kiến: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp S và Khu Công nghiệp C mở rộng được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 965/QĐ-UBND.NĐ ngày 05/7/2006 và Quyết định số 964/QĐ-UBND.NĐ ngày 05/7/2006, chủ đầu tư là Công ty Đầu tư phát triển nhà và Khu công nghiệp Đ. Năm 2006, Công ty Đ và Khu công nghiệp Đ đổi tên thành Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (Công ty H5).

Ngày 02/4/2007, Chi nhánh Công ty H5 - Xí nghiệp hạ tầng khu công nghiệp H5 xác lập Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐXNHT cho Công ty Cổ phần P1 (Công ty C) thuê lại quyền sử dụng đất, diện tích 35.007m² phương thức thanh toán trả tiền thuê đất cho cả đời dự án.

Ngày 12/11/2007, UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần P1 (Công ty C) số T00166, diện tích 35.007m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 32, xã T, thị xã S (nay thành phố S), tỉnh Đồng Tháp.

Công ty Cổ phần P1 xác lập thủ tục đổi tên thành Công ty Cổ phần Q và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần S2, do Phòng Đăng ký Kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đ thay đổi lần thứ 01 vào ngày 12/12/2008 (cấp lần đầu ngày 16/3/2007); đồng thời, được Sở T5 xác nhận ngày 23/10/2009.

Tại Kết luận thanh tra số 2787/KL-TTr.TNMT ngày 25/7/2022 của Giám đốc Sở T5 đối với các tổ chức kinh tế thuê lại quyền sử dụng đất chậm tiến độ sử dụng đất (hơn 36 tháng) theo quy định tại Điều 6 Luật Đất đai 2013 và Điều

51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và phải được xử lý thu hồi đất theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP đối với Công ty Cổ phần Q.

Đối với kiến nghị của Giám đốc Sở T5 tại Kết luận thanh tra trên, ngày 27/3/2023 Văn phòng UBND Tỉnh đã ban hành Thông báo số 124/TB-VPUBND về ý kiến kết luận của UBND Tỉnh tại cuộc họp giải quyết các vướng mắc liên quan đến việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Q. Theo đó, UBND Tỉnh sẽ thu hồi phần đất của Công ty Cổ phần Q sau khi xác định lại diện tích phải thu hồi và xác định cụ thể có thu hay không thu tiền thuê đất khi thu hồi đất của Công ty Cổ phần Q ngay khi nhận được ý kiến trả lời của T7.

Ngày 11/8/2023 UBND tỉnh Đ có Quyết định số 173/QĐ-UBND-NĐ về việc thu hồi diện tích 33.493,7m² đất thuộc thửa 957, tờ bản đồ số 32 tọa lạc xã T, thành phố S thuê lại của Công ty Cổ phần Q và giao lại cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ quản lý, khai thác theo quy định. Lý do thu hồi đất: Công ty cổ phần Q không đưa đất vào sử dụng thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Phước M và bà Huỳnh Thị P có văn bản vắng mặt và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Văn D, bà Vũ Thị Công H4, ông Trần Hồ Minh H3, Nguyễn Ngọc T3, Phạm Thị S vắng mặt cũng không có văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án lập biên bản để làm căn cứ giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Công ty Cổ phần Q chỉ đồng ý trả cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ số tiền nợ gốc là 3.796.679.558 đồng, các yêu cầu còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Khu công nghiệp Đ, Công ty Cổ phần Q không đồng ý;

Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ có yêu cầu độc lập yêu cầu Công ty Cổ phần T trả tổng nợ (gốc+lãi) hai khoảng vay tính đến ngày 24/9/2024 là 1.463.895.575.027 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 đến ngày Công

ty CP T trả hết nợ theo các hợp đồng tín dụng. Trường hợp Công ty CP T không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ thì D1 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi bán đấu giá các tài sản đảm bảo của Công ty CP T để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Thành phố H. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty CP T tại D1 thì Công ty CP T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho D1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Khu công nghiệp Đ về hủy hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011, Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh Thành phố H mặc dù hợp đồng thế chấp này không có công chứng, chứng thực, không đăng ký đảm bảo tại cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền tuy nhiên Công ty CP T đồng ý thế chấp cho Ngân hàng.

Công ty CP T đồng ý trả vốn hai khoảng gồm: 488.810 USD quy đổi 12.122.488.000 đồng và vốn 393.751.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản vốn vay là 405.873.488.000 đồng, không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Công ty CP T đồng ý giao tài sản theo các hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi bán đấu giá thuộc trường hợp Công ty CP T trả nợ không đầy đủ.

Vụ án phát sinh Tòa án hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử. Tại bản án Kinh Doanh Thương Mại sơ thẩm số: 04/2024/KDTM –ST của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 30, 35, 39, Điều 74, Điều 91, Điều 143, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 186, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 259, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 162 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 16 Điều 4, Khoản 2 Điều 91, Khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5).

- Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007; Buộc Công ty Cổ phần Q giao lại lô đất đã thuê theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007;

- Buộc Công ty Cổ phần Q tháo dỡ toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất để trả lại diện tích 35.007m² thuộc lô đất số II-8 và một phần đất số II-7 khu C mở rộng - Khu công nghiệp S cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật. Trong đó, tại thửa số 957, diện tích 33.493,7m² và thửa 436, diện tích 1.513,3m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc Công ty Cổ phần Q có nghĩa vụ trả tiền nợ phí sử dụng hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) với số tiền nợ gốc 3.796.679.558 đồng và tiền lãi tính đến ngày 24/9/2024 là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 6.867.491.000 đồng (Sáu tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Hủy hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Q với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H.

- Buộc anh Trần Hồ Minh H3, chị Nguyễn Ngọc T3, chị Phạm Thị S di dời toàn bộ cây trồng, công trình, vật kiến trúc có trên diện tích 35.007m² thuộc lô đất số II-8 và một phần đất số II-7 khu C mở rộng - Khu công nghiệp S để trả đất lại cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật.

- Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định về pháp luật đất đai. Trường hợp các đương sự không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 879176 - sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00166 do UBND tỉnh Đ cấp cho Công ty cổ phần P1 (Công ty Cổ phần Q) ngày 12/11/2007 có diện tích 35.007m², thửa số 436, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp thì đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5);

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T

- Buộc Công ty Cổ phần T trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T số tiền vốn gốc hai khoảng gồm: 488.810 USD quy đổi 12.122.488.000 đồng và vốn 393.751.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoảng vốn gốc là 405.873.488.000 đồng và hai khoảng tiền lãi gồm: 587.792,78USD quy đổi là 14.577.260.944

đồng và 1.043.444.826.083 đồng. Tổng cộng hai khoảng tiền lãi là 1.058.022.087.027 đồng tổng cộng 1.463.895.575.027 đồng (Một nghìn bốn trăm sáu mươi ba tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm hai mươi bảy đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 đến ngày Công ty CP T trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2024) Công ty cổ phần T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp Công ty Cổ phần T không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T có quyền làm đơn yêu cầu Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Trường hợp các tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T thu hồi nợ thì Công ty Cổ phần T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Không chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Khu Công nghiệp S, xã T, thành phố S thửa đất số 436, tờ bản đồ số 32, diện tích 35.007m² quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 879176 - số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00166 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 12/11/2007. Theo hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Ngân hàng Đ với Công ty Cổ phần Q.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

- Công ty Cổ phần Q phải chịu 114.879.500 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần T phải chịu 1.571.895.500 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) 47.606.595 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004436, ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T phải chịu 2.000.000đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 491.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014168, ngày 10/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T 489.900.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định: Anh Bùi Đức Q là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần T phải chịu 20.000.000đồng. Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố H đã nộp tạm ứng và chi xong. Do đó, anh Bùi Đức Q là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố H 20.000.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04 tháng 10 năm 2024 Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 02/10/2024 Ngân hàng TMCP Đ (D2) có đơn kháng cáo phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa D1 và Công ty Cổ phần Q. Đề nghị hủy bỏ hai nội dung này. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Với lý do sau: Có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Không đưa các cá nhân, tổ chức đang thuê tài sản thế chấp tham gia tố tụng; Không đưa thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty Q tham gia tố tụng; Có sự thiếu khách quan trong hoạt động thừa phát lậ; Thẩm quyền giải quyết sơ thẩm vụ án của TAND tỉnh Đồng Tháp là không đúng. Thuộc Thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không bổ sung được. Tòa án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nội dung quyết định định của bản án vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Đức Q, người đại cho Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần T giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các nội dung đã nêu trong đơn kháng cáo. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị bác kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm có căn cứ, đúng pháp luật Đương sự kháng cáo không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của đương sự về hình thức hợp lệ, trong hạn luật định nên được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” là đúng quy định của pháp luật.

Về thẩm quyền giải quyết, căn cứ vào Điều 8 của hợp đồng thuê lại QSDĐ thỏa thuận trường hợp phát sinh tranh chấp thì Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết tranh chấp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Khoản 2 Điều 37 và Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự trong vụ án.

Cấp sơ thẩm xác định đầy đủ đương sự. Tại phiên tòa các đương sự kháng cáo có mặt, các đương sự khác vắng mặt không lý do mặc dù được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Công ty H5 yêu cầu hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các Phụ kiện/Phụ lục Hợp đồng kèm theo với Công ty cổ phần Q. Buộc Công ty cổ phần Q thanh toán tiền nợ phí sử dụng hạ

tăng tính đến ngày 24/9/2024 vốn gốc là 3.796.679.558 đồng, tiền lãi tính đến ngày 24/9/2024 là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 6.867.491.000 đồng theo Hợp đồng số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các phụ lục/phụ kiện nêu trên. Hủy hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011 đã thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Q với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T.

[2.1.1] Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp S và Khu Công nghiệp C mở rộng được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 965/QĐ-UBND.NĐ ngày 05/7/2006 và Quyết định số 964/QĐ-UBND.NĐ ngày 05/7/2006, chủ đầu tư là Công ty Đầu tư phát triển nhà và Khu công nghiệp Đ. Năm 2006, Công ty Đ và Khu công nghiệp Đ đổi tên thành Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (Công ty H5).

Ngày 02/04/2007, Công ty Cổ phần P1 (nay là Công ty Cổ phần Q) và Công ty H5 ký kết hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HD-XNHIT với diện tích đất là 35.007m² tại lô số I1-8 và một phần lô I1-7 khu C mở rộng - Khu công nghiệp S tại thửa số 436, tờ bản đồ số 32, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 879176 - số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00166 do UBND Tỉnh Đ cấp ngày 12/11/2007 để Công ty cổ phần Q thực hiện dự án đầu tư: Xây dựng nhà máy C, gia cầm và thủy sản.

Hai bên ký tiếp các phụ lục hợp đồng: Phụ kiện hợp đồng số 88/PKHĐ-XNHT ngày 31/12/2008; Phụ kiện hợp đồng số 92/PKHĐ-XNHT ngày 21/12/2009; Phụ kiện hợp đồng số 95/PKHĐ-XINHT ngày 01/12/2010; Phụ lục hợp đồng số 52/PLHĐ-KCN ngày 04/05/2011; Phụ lục hợp đồng số 49/PL-H5 ngày 15/08/2013; Thời hạn thuê đất là 47 năm. Thời hạn khởi công xây dựng dự án là 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 02/4/2007). Quá trình thực hiện hợp đồng và phụ kiện hợp đồng, Công ty Cổ phần Q (viết tắt là Công ty Q) đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán phí sử dụng hạ tầng hàng năm, là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo khoản 2 Điều 4 của hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/04/2007.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phía Công ty cổ phần Q không tiến hành xây dựng dự án đúng thời hạn quy định.

Ngày 23/5/2018, Ban Q kinh tế ra Quyết định số 43/QĐ-KKT về việc chấm dứt hoạt động và thu hồi giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án Nhà máy C1 của Công ty Cổ phần Q.

Tại Biên bản họp ngày 05/7/2018, kết luận Công ty cổ phần Q phải cung cấp hồ sơ thế chấp với Ngân hàng để 5 làm việc với Ngân hàng về thực hiện

nghĩa vụ tài chính khi thanh lý hợp đồng thuê lại QSDĐ trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày 5/7/2018 nhưng Công ty cổ phần Q không thực hiện.

Ngày 10/4/2019, Công ty H5 gửi Công văn đến Công ty cổ phần Q và ngày 11/4/2019 Công ty H5 gửi Công văn đến Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố H có ý kiến chính thức bằng văn bản đề hai bên đi đến việc thanh lý Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nhưng Công ty cổ phần Q không có văn bản phản hồi.

Ngày 23/4/2019, Công ty H5 có gửi Công văn số 78/H5 đến UBND tỉnh Đ đề nghị UBND tiến hành các thủ tục pháp lý để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty cổ phần Q.

Thỏa thuận ngày 19/6/2019, tại TAND thành phố Sa Đéc Công ty Cổ phần Q Đồng Tháp cam kết với nội dung sẽ thanh toán đủ số tiền phí sử dụng hạ tầng và tiến hành thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007. Trường hợp, hợp đồng thuê lại QSDĐ chưa được thanh lý thì Công ty H5 có quyền tính tiếp tiền phí sử dụng hạ tầng và phí phát sinh. Nhưng Công ty Cổ phần Q vẫn không thực hiện như cam kết ngày 19/6/20219.

[2.1.2] Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai quy định về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;”.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Tăng Thanh A và ông Bùi Đức Q thừa nhận hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011 đã thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 vẫn chưa được công chứng, chứng thực, không đăng ký đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 298, Điều 323 Bộ luật dân sự và các quy định về đất đai thì hợp đồng thế chấp phải đăng ký đảm bảo nhưng đến nay hợp đồng chưa được đăng ký. Vì vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên chưa thực hiện đăng ký đảm bảo đã vi phạm điều kiện về hình thức nên hợp đồng vô hiệu theo Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự.

[2.1.3] Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm kết luận: Công ty Cổ phần Q đã vi phạm hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 và các Phụ kiện/Phụ lục hợp đồng kèm theo.

Nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H5 yêu cầu hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 Buộc Công ty Cổ phần Q giao lại lô đất đã thuê theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007 cho Công ty H5; Buộc Công ty Cổ phần Q trả nợ phí sử dụng hạ tầng tính đến ngày 24/9/2024 tiền gốc 3.796.679.558 đồng, tiền lãi là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 6.867.491.000 đồng; Hủy hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011 đã thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Q với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T là có căn cứ Công ty Cổ phần Q và Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào khác chứng minh nên bác kháng cáo của đương sự.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T.

[2.2.1] Xét các hợp đồng vay vốn giữa Công ty Cổ phần T với Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh T:

Hợp đồng vay vốn H.0198/33 ngày 14/02/2007, Số tiền duyệt cho vay là 170.000 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0200/33 ngày 06/3/2007 Số tiền duyệt cho vay là 180.000 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0201/33 ngày 30/5/2007 Số tiền duyệt cho vay là 50.000 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0202/33 ngày 16/7/2007 Số tiền duyệt cho vay là 100.000 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0203/33 ngày 10/9/2007 Số tiền duyệt cho vay là 350.000 USD; Hợp đồng vay vốn H.0204/33 ngày 22/10/2007 Số tiền duyệt cho vay là 138.000 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0205/33 ngày 22/11/2007 Số tiền duyệt cho vay là 226.800 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0206/33 ngày 24/01/2008 Số tiền duyệt cho vay là 140.000 USD;

Hợp đồng vay vốn H.0207/33 ngày 07/3/2008 Số tiền duyệt cho vay là 330.000 USD;

Hợp đồng tín dụng số: H.0088/NT ký ngày 28/04/2011, H.0098/NT ký ngày 11/07/2011 và H.0104/NT ký ngày 26/09/2011, H.0109/NT ký ngày 12/01/2012; số; H.0027/NT ký ngày 12/08/2009; H.0379/NT ký ngày 17/07/2008;

Hợp đồng vay vốn H.6235/1 ngày 07/5/2012 Số tiền duyệt cho vay là 50.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6284/1 ngày 13/6/2012 Số tiền duyệt cho vay là 10.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6295/1 ngày 21/6/2012 số tiền duyệt cho vay là 15.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6311/1 ngày 28/6/2012 số tiền duyệt cho vay là 25.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6323/1 ngày 05/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 14.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6327/1 ngày 9/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 5.500.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6331/1 ngày 11/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 11.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6335/1 ngày 16/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 10.400.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6348/1 ngày 20/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 4.500.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6353/1 ngày 26/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 4.600.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6354/1 ngày 26/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 7.900.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6359/1 ngày 31/7/2012 số tiền duyệt cho vay là 2.100.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6364/1 ngày 03/8/2012 số tiền duyệt cho vay là 3.900.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6370/1 ngày 08/8/2012 số tiền duyệt cho vay là 5.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6379/1 ngày 15/8/2012 số tiền duyệt cho vay là 5.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6382/1 ngày 17/8/2012 số tiền duyệt cho vay là 5.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6397/1 ngày 24/8/2012 số tiền duyệt cho vay là 1.500.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6407/1 ngày 29/8/2012 số tiền duyệt cho vay là 8.600.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6425/1 ngày 10/9/2012 số tiền duyệt cho vay là 7.150.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6451/1 ngày 27/9/2012 số tiền duyệt cho vay là 10.160.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6464/1 ngày 27/9/2012 số tiền duyệt cho vay là 14.630.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6469/1 ngày 9/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 3.600.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6483/1 ngày 16/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 1.966.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6488/1 ngày 17/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 3.800.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6492/1 ngày 19/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 18.630.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6493/1 ngày 19/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 4.800.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6496/1 ngày 22/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 5.884.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6499/1 ngày 23/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 20.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6503/1 ngày 24/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 5.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6511/1 ngày 26/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 13.200.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6519/1 ngày 30/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 15.000.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6522/1 ngày 31/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 3.200.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6523/1 ngày 30/10/2012 số tiền duyệt cho vay là 1.640.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6537/1 ngày 7/11/2021 số tiền duyệt cho vay là 3.600.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6560/1 ngày 15/11/2012 số tiền duyệt cho vay là 3.880.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6573/1 ngày 21/11/2012 số tiền duyệt cho vay là 20.200.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6581/1 ngày 23/11/2012 số tiền duyệt cho vay là 3.630.000.000 đồng ;

Hợp đồng vay vốn H.6593/1 ngày 27/11/2012 số tiền duyệt cho vay là 9.025.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6596/1 ngày 28/11/2012 số tiền duyệt cho vay là 10.905.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6599/1 ngày 30/11/2012 số tiền duyệt cho vay là 2.570.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6607/1 ngày 7/12/2012 số tiền duyệt cho vay là 4.740.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6624/1 ngày 15/12/2012 số tiền duyệt cho vay là 11.900.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6643/1 ngày 24/12/2012 số tiền duyệt cho vay là 23.310.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6764/1 ngày 18/3/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.550.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6773/1 ngày 25/3/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.445.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6785/1 ngày 30/3/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.505.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6794/1 ngày 8/4/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.680.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6807/1 ngày 15/4/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.597.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6823/1 ngày 22/4/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.483.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6832/1 ngày 26/4/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.650.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6838/1 ngày 03/5/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.519.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6855/1 ngày 10/5/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.507.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6865/1 ngày 17/5/2013 số tiền duyệt cho vay là 5.648.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6878/1 ngày 24/5/2013 số tiền duyệt cho vay là 4.721.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6899/1 ngày 31/5/2013 số tiền duyệt cho vay là 2.951.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6921/1 ngày 10/6/2013 số tiền duyệt cho vay là 5.674.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6930/1 ngày 14/6/2013 số tiền duyệt cho vay là 3.015.000.000 đồng;

Hợp đồng vay vốn H.6975/1 ngày 05/7/2013 số tiền duyệt cho vay là 5.700.000.000 đồng.

Tính đến ngày 24/9/2024 Khoản vay USD: *(Tỷ giá quy đổi ngày 24/9/2024 là 24.800 đồng)*

Dư nợ: 488.810 USD; Lãi 587.792,78 USD. Tổng cộng: 1.076.602,78 USD. Số tiền quy đổi sang VNĐ là: 26.699.748.944 đồng;

Khoản vay VNĐ: Dư nợ: 393.751.000.000 đồng; Lãi 1.043.444.826.083 đồng. Tổng cộng vốn và lãi: 1.437.195.826.083 đồng.

Tổng nợ (gốc+lãi) của hai khoản vay của Công Ty CP T đến ngày 24/9/2024 là 1.463.895.575.027 đồng.

Ông Bùi Đức Q là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần T thừa nhận có ký các hợp đồng vay nêu trên và có thể chấp các tài sản để đảm bảo cho các khoản vay.

Căn cứ vào 09 hợp đồng vay vốn trung - dài hạn; 58 hợp đồng ngắn hạn và 129 hợp đồng chiết khấu giữa Ngân hàng TMCP Đ (Hội sở), Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh thành phố H và Công ty Cổ phần T với tổng số tiền là 488.865.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn thu mua nguyên liệu cá, thanh toán tiền thức ăn. Công ty Cổ phần T đã trả được 94.794.000.000 còn nợ gốc là 393.751.000.000 đồng.

Năm 2012 Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh thành phố H đã thẩm định và tiếp nhận 129 hợp đồng vay chiết khấu với Công ty Cổ phần T để cho vay 7.367.469 USD.

Công ty Cổ phần T đã trả được nợ gốc là 6.878.658 USD, còn nợ 488.810 USD hiện đã quá thời hạn cam kết trả nợ.

Tại Điều 4 của các hợp đồng vay trung, dài hạn quy định khi kết thúc thời hạn vay bên vay phải thanh toán toàn bộ nợ vay nhưng đến nay Công ty Cổ phần T vẫn chưa thanh toán vốn và lãi cho Ngân hàng.

Như vậy: Công ty Cổ phần T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định Điều 4 của hợp đồng vay mà các bên đã ký. Tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: *“Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Ngân hàng N3”*.

Do đó, các bên trong hợp đồng phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình được quy định theo các hợp đồng và Phụ lục hợp đồng đã ký kết nên Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần T trả vốn, tiền lãi tổng cộng 1.463.895.575.027 đồng và trả số tiền lãi phát sinh tiếp theo ngày xử sơ thẩm là ngày 25/9/2024 cho đến khi thi hành án xong là phù hợp với quy định tại Điều 471, 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Công ty Cổ phần T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh nên bác kháng cáo của đương sự;

[2.2.2] Đối với yêu cầu của Ngân hàng Đ-Chi nhánh Thành phố H: Trong trường hợp Công ty Cổ phần T không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ đã nêu thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi

bán đấu giá các tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần T để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi Nhánh H.

Các tài sản thế chấp gồm:

- Tài sản thế chấp thứ 1 là lượng hàng tồn kho ước tính khoảng 1000 tấn cá basa, cá tra filet thành phẩm theo hợp đồng thế chấp số 12/HĐCC ngày 05/4/2012.

- Tài sản thế chấp thứ 2 là các nhà xưởng nằm trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18, quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 809330 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 28/8/2004 tại thửa số 03 tờ bản đồ số 18, diện tích 30.435m² địa chỉ Lô C- Khu C, khu công nghiệp S, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Theo hợp đồng thế chấp số H.0018-09/TC ngày 12/8/2009.

- Tài sản thứ 3 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ số D, Lô H-Khu P, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng thế chấp số H.0032-11/HĐTC ngày 11/7/2011.

- Tài sản thứ 4 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ số B, C, phường A, quận C, thành phố H. Theo hợp đồng thế chấp số H.0007-11/HĐTC ngày 28/4/2011.

- Tài sản thứ 5 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất địa chỉ số C L tường, Khu phố M, phường T, quận G, thành phố H. Theo hợp đồng thế chấp số H.0006-11/HĐTC ngày 28/4/2011.

- Tài sản thế chấp thứ 6 là các máy móc theo hợp đồng thế chấp số H.022-08/TC ngày 17/7/2008.

- Tài sản thế chấp thứ 7 là các máy móc theo hợp đồng thế chấp số H.0031-11/HĐTC ngày 12/01/2012.

- Tài sản thế chấp thứ 8 là các máy móc theo hợp đồng thế chấp số H.0018-11/HĐTC ngày 26/9/2011.

Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: 08 tài sản nói trên giữa các bên không có tranh nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề để giải quyết.

Riêng đối với tài sản thế chấp thứ 9 và 10 thì phát sinh tranh chấp:

Tài sản thế chấp thứ 9 : Tài sản là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Khu Công nghiệp S, xã T, thành phố S thửa đất số 436, tờ bản đồ số 32, diện tích 35.007m² quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 879176 - số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00166 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 12/11/2007. Theo hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Ngân hàng Đ với Công ty cổ phần Q. Ngày 11/8/2023 UBND tỉnh Đ có Quyết định số 173/QĐ-UBND-NĐ về việc thu hồi diện tích 33.493,7m² đất thuộc thửa 957, tờ bản đồ số 32 tọa lạc xã T, thành phố S thuê

lại của Công ty Cổ phần Q thuộc một phần thửa đất số 436, tờ bản đồ số 32 và giao lại cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ quản lý, khai thác theo quy định. Hội đồng xét xử phân tích tại phần [2.2.1] hủy hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011 đã thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012.

Từ đó Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với hợp đồng thế chấp số H0050-11/HĐTC ngày 08/10/2011 đã thay thế bởi hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 là có căn cứ, đúng quy định. Các đương sự kháng cáo không cung cấp được tình tiết nào khác chứng minh nên bác kháng cáo của đương sự.

Đối với tài sản thứ 10 là 75.704m² đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Đặng Ngọc M1, Huỳnh Thị P tại huyện T, tỉnh Đồng Tháp đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Q nhưng chưa thực hiện được thủ tục gồm có 37 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện Ngân hàng đang giữ, các bên cũng không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Đ-Chi nhánh Thành phố H trong trường hợp Công ty CP T không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ đã nêu thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi bán đấu giá các tài sản đảm bảo của Công ty CP T để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh Thành phố H là đúng quy định.

[3] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu của Công ty CP T ông Bùi Đức Q cho rằng tất cả các hợp đồng tín dụng được Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh thành phố H và Công ty CP T ký kết và xác lập từ năm 2007 đến năm 2013 nhưng đến ngày 09/5/2023 Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh thành phố H mới làm đơn đơn khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Nay Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh thành phố H khởi kiện yêu cầu Công ty CP T trả vốn và tiền lãi 1.463.895.575.027 đồng Công Ty CP T đồng ý trả vốn, không đồng ý trả lãi.

Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: ông Bùi Đức Q là người đại diện theo pháp luật của Công ty CP T thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tổng cộng 09 hợp đồng vay vốn trung - dài hạn; 58 hợp đồng ngắn hạn Công ty Cổ phần T với tổng số tiền là 488.865.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn thu mua nguyên liệu cá, thanh toán tiền thức ăn. Sau khi trả Công ty CP T còn nợ gốc là 393.751.000.000đồng; 129 hợp đồng vay chiết khấu để cho vay 7.367.469USD, Công ty CP T đã trả được nợ gốc là 6.878.658USD, còn nợ gốc

488.810 USD hiện đã quá thời hạn cam kết trả nợ. Tại phiên tòa Ngân hàng và ông Q thừa nhận từ năm 2013 đến nay ông Q vẫn duy trì việc trả nợ cho Ngân hàng mỗi tháng 20.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 185 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 162 của Bộ luật dân sự 2005 không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của Công ty CP T là đúng quy định của pháp luật. Đối với ông Bùi Văn D và bà Vũ Thị Công H2 cũng có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, ông D, bà H2 chỉ là người thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bên thứ 3), ông, bà không có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Đ-Chi nhánh Thành phố H nên ông, bà không có quyền yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông D, bà H2 là có căn cứ. Ông D, bà H2 không kháng cáo phần yêu cầu này.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồ Minh H3, Nguyễn Ngọc T3, Phạm Thị S đã được Tòa án sơ thẩm tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản ý kiến. Cấp sơ thẩm xác định: Công ty Cổ phần Q cho anh H3, T3, S thuê đất không được Công ty H5 đồng ý nên cần buộc anh H3, T3, S di dời cây trồng, công trình vật kiến trúc trên đất để trả đất lại cho Công ty H5 là đúng quy định pháp luật.

[5] Ngày 16/7/2024 Tòa án nhân dân quận 3 có tiến hành xem xét thẩm định có tiến hành xem xét thẩm định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số B, đường C, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh diện tích 72,4m², nhà diện tích xây dựng 72,4m², tổng diện tích sử dụng 197,8m² đất thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 16, Giấy chứng nhận số H0790/2005/SDĐ, do U cấp ngày 01/9/2005 cho ông Bùi Văn D và bà Vũ Thị Công H4. Theo quyết định ủy thác số 01/2024/QĐ-UTTA ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2024 của anh Bùi Xuân V1, anh V1 khai có thuê nhà của ông Bùi Văn D và bà H4 và cam kết sẽ nộp hợp đồng thuê trong thời hạn 10 ngày nếu có yêu cầu trong vụ kiện kể từ ngày 16/7/2024, tuy nhiên đã hết thời hạn nhưng anh V1 không nộp hợp đồng thuê cũng như yêu cầu độc lập của mình.

Từ đó, cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của anh V1 trong vụ kiện này nếu phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác là có căn cứ.

[6] Đối với phần bản án sơ thẩm tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cần điều chỉnh cách tuyên như sau:

Công ty cổ phần Q và Công ty cổ phần T (do ông Bùi Đức Q làm đại diện theo pháp luật) phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ. Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng S1) – Chi nhánh T đã nộp xong. Do đó, Công ty cổ phần Q và Công ty cổ phần T (do ông Bùi Đức Q làm đại diện theo pháp luật) có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T 20.000.000 đồng, mỗi đương sự có trách nhiệm chịu 10.000.000 (mười triệu) triệu đồng.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy bản án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ đúng pháp luật. Công ty Cổ phần Q và Công ty Cổ phần T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng TNHH MTV S1) kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng nhưng không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh nên bác kháng cáo của 3 đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[8] Do kháng cáo của 3 đương sự không được chấp nhận nên mỗi đương sự phải nộp 2.000.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm được chuyển từ tạm ứng án phí thành án phí.

[9] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 30, 35, 39, Điều 74, Điều 91, Điều 143, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 186, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 259, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 162 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 16 Điều 4, Khoản 2 Điều 91, Khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Q; Công ty Cổ phần T và Ngân hàng TMCP Đ (nay đổi tên là Ngân hàng TNHH MTV S1). Giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2024/KDTM –ST ngày 29/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5).

- Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007; Buộc Công ty Cổ phần Q giao lại lô đất đã thuê theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ-XNHT ngày 02/4/2007;

- Buộc Công ty Cổ phần Q tháo dỡ toàn bộ công trình vật kiến trúc có trên đất để trả lại diện tích 35.007m² thuộc lô đất số II-8 và một phần đất số II-7 khu C mở rộng - Khu công nghiệp S cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật. Trong đó, tại thửa số 957, diện tích 33.493,7m² và thửa 436, diện tích 1.513,3m² cùng tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc Công ty Cổ phần Q có nghĩa vụ trả tiền nợ phí sử dụng hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) với số tiền nợ gốc 3.796.679.558 đồng và tiền lãi tính đến ngày 24/9/2024 là 3.070.811.620 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 6.867.491.000 đồng (Sáu tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Hủy hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Q với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố H.

- Buộc anh Trần Hồ Minh H3, chị Nguyễn Ngọc T3, chị Phạm Thị S di dời toàn bộ cây trồng, công trình, vật kiến trúc có trên diện tích 35.007m² thuộc lô đất số II-8 và một phần đất số II-7 khu C mở rộng - Khu công nghiệp S để trả đất lại cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật.

- Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định về pháp luật đất đai. Trường hợp các đương sự không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 879176 - số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00166 do UBND tỉnhTháp cấp cho Công ty cổ phần P1 (Công ty Cổ phần Q) ngày 12/11/2007 có diện tích 35.007m², thửa số 436, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp thì đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5);

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ – nay là Ngân hàng TNHH MTS1 (S1) - Chi nhánh T.

Buộc Công ty Cổ phần T trả cho Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng S1) – Chi nhánh T số tiền vốn gốc hai khoảng gồm: 488.810 USD quy đổi 12.122.488.000 đồng và vốn 393.751.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoảng vốn gốc là 405.873.488.000 đồng và hai khoảng tiền lãi gồm: 587.792,78USD quy đổi là 14.577.260.944 đồng và 1.043.444.826.083 đồng. Tổng cộng hai khoảng tiền lãi là 1.058.022.087.027 đồng tổng cộng 1.463.895.575.027 đồng (*Một ngàn, bốn trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn, không trăm hai mươi bảy đồng*) và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 đến ngày Công Ty CP T trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng S1) – Chi nhánh T theo lãi suất quá hạn được quy định tại các hợp đồng vay nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2024) Công ty cổ phần T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp Công ty Cổ phần T không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng S1) – Chi nhánh T có quyền làm đơn yêu cầu Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết.

Trường hợp các tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T thu hồi nợ thì Công ty Cổ phần T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Không chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ Khu C, thành phố S thửa đất số 436, tờ bản đồ số 32, diện tích 35.007m² quyền sử dụng đất theo giấy nhận quyền sử dụng đất số AK 879176 - số vào sổ cấp giấy nhận quyền sử dụng đất T00166 do UBND tỉnh Tháp cấp ngày 12/11/2007. Theo hợp đồng thế chấp số H.0006-12/HĐTC ngày 27/02/2012 giữa Ngân hàng Đ với Công ty Cổ phần Q.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại:

[4.1] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Q phải chịu 114.879.500 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần T phải chịu 1.571.895.500 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đ và Khu công nghiệp Đ (H5) 47.606.595 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004436, ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng S1) – Chi nhánh T phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 491.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014168, ngày 10/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T 489.900.000 đồng.

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Công ty Cổ phần Q; Công ty Cổ phần T và Ngân hàng TMCP Đ (chi nhánh T8) (nay là Ngân hàng TNHH MTV S1) mỗi đương sự phải nộp 2.000.000 đồng, được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu 0003240 và 0003241 cùng ngày 04/10/2024 năm 2024 và biên lai thu số 0013001 ngày 08/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp thành án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Công ty cổ phần Q và Công ty cổ phần T phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Công ty cổ phần Q và Công ty cổ phần T (do ông Bùi Đức Q làm đại diện theo pháp luật) mỗi đương sự có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ (Ngân hàng S1) 10.000.000 (mười triệu) đồng.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự (13);
- Lưu VP(3), HS(2).

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

Phạm Trí Tuấn