

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 25/2026/KDTM-PT

Ngày: 17-7-2026

*“V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê
lại nhà xưởng và bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng, HĐCNQSĐĐ,
tài sản gắn liền”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Trọng Nhân;

2. Ông Nguyễn Phước Thanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2026/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 6 năm 2026, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền”*.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2026/KDTM-ST ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH T3). Địa chỉ: Lô G đường số E KCN T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Lệ T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tầng C, Phòng 03.06 Tháp SAV1 T Đại lộ M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 01-8-2025); có mặt.

Bị đơn:

1. Công ty cổ phần P (Công ty cổ phần P). Địa chỉ: J đường số E KCN H, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đồng Văn B; chức vụ: Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty: Ông Huỳnh Công M; sinh năm 1985. Địa chỉ: E, Ấp A, xã L, B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 05-7-2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần P: Luật sư Nông Minh Đ và Luật sư Âu Gia V – Công ty TNHH MTV L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (không tham gia cấp phúc thẩm).

2. Công ty cổ phần N2 (Công ty N2). Địa chỉ: Tòa nhà M số A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty:

+ Ông Bùi Thế L là người đại diện theo uỷ quyền của Công ty (Văn bản uỷ quyền ngày 06-01-2026); không tham gia cấp phúc thẩm.

+ Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1974; trú tại: Số C, ngõ A B, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày 16-7-2026).

3. Ông Đồng Văn B, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số C ấp N, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Bà Lê Thị H, sinh năm 1984. Địa chỉ: I L, phường L, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H: Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1974; trú tại: Số C, ngõ A B, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày 16-7-2026); có mặt.

Bà H và ông B cùng tạm trú: D203 Đường N, Khu B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Đ1 (Công ty Đ1). Địa chỉ: Lô J đường số E KCN H (GD 3+4), ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Công ty TNHH X (Công ty X). Địa chỉ: Lô J đường số E KCN H (GD 3+4), ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A). Địa chỉ liên hệ: A P, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của Ngân hàng (Văn bản uỷ quyền ngày 10-7-2025):

+ Bà Trần Thị T1, sinh năm 1991; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; vắng mặt;

+ Ông Võ Đức H1, sinh năm 1990; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; vắng mặt;

+ Ông Vũ Hoàng N; chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ; vắng mặt.

- + Ông Bùi Văn C; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; vắng mặt;
 - + Ông Nguyễn Mạnh T2; Trung tâm xử lý nợ phía Nam; vắng mặt;
- Cùng địa chỉ: A P, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty TNHH T4 (Công ty T4). Địa chỉ: Lô G đường số E, KCN T, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

5. Ngân hàng TMCP Đ2 (B1).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Võ Bình N1; chức vụ: Phó Trưởng phòng KHDN 2 – Ngân hàng TMCP Đ2 chi nhánh N3 người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22-10-2025); vắng mặt.

Địa chỉ: Số E (sau), 58, 60, 62, 64 và tầng trệt, tầng 10, tầng A, Tòa nhà TESCO – Số F, F N, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Công ty cổ phần Đ3 (Công ty Đ3). Địa chỉ: Lô J đường số E KCN H (GD 3+4), ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Công ty cổ phần P; Công ty cổ phần N2 (Công ty N2); ông Đồng Văn B; bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Dương Thị Lệ T trình bày:

Trước đây, Công ty Đ1 là chủ sở hữu của thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 9.978m², tại xã Đ, huyện Đ, Long An và Công trình xây dựng khác: Tên công trình – Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 843496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12-4-2016. Hợp đồng thuê và cho thuê lại giữa Công ty TNHH T3 và các chủ thể đối với tài sản thuê vừa nêu được xác lập như sau:

Ngày 16-8-2016, Công ty TNHH T3 và Công ty Đ1 xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐTNX, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m² và Nhà xưởng 1, diện tích 2.040m², hệ thống PCCC cho nhà xưởng; thời gian thuê là 10 năm, từ ngày 15-10-2016 đến ngày 15-10-2026.

Ngày 15-8-2016, Công ty TNHH T3 và Công ty Đ1 xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTNX, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.840m² và nhà văn phòng 384m²; nhà xưởng cho thuê bao gồm nhà xưởng 1, diện tích 1.840m²; nhà văn phòng có diện tích 384m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; thời gian thuê là 10 năm, từ ngày 15-8-2016 đến ngày 15-8-2026.

Ngày 31-10-2019, Công ty TNHH T3 và Công ty Đ1 xác lập Phụ lục Hợp đồng thuê nhà xưởng số 03/PLHĐ/HĐTNX ngày 31-10-2019, nội dung thỏa thuận: Hai bên thống nhất điều chỉnh hợp đồng thuê nhà xưởng số 1 +2/HĐTNX ký ngày 15, 16-8-2016 về việc Công ty Đ1 đồng ý cho Công ty TNHH T3 sử

dụng phần mái các nhà xưởng đã thuê làm dự án điện năng lượng mặt trời thời hạn 20 năm, từ ngày 31-10-2019 đến ngày 31-10-2039.

Tại thời điểm Công ty Đ1 xác lập các hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH T3 thì thửa đất 881, tờ bản đồ số 24 và Công trình xây dựng khác gắn liền trên đất được Công ty Đ1 thế chấp tại Ngân hàng A. Công ty Đ1 vẫn đảm bảo đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình trong suốt quá trình cho Công ty TNHH T3 thuê. Công ty Đ1 có thông báo cho Ngân hàng biết về việc cho thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng hay không thì Công ty TNHH T3 không biết. Tại Điều khoản 1 – Mục 1.2 và 1.5 của hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Đ1 với Công ty TNHH T3 có thể hiện Công ty TNHH T3 được quyền cho thuê lại tài sản thuê và việc Công ty TNHH T3 cho bên thứ ba thuê lại nhà xưởng được Công ty Đ1 đồng ý. Theo đó, Công ty TNHH T3 cho thuê lại nhà xưởng theo các hợp đồng cho thuê lại như sau:

1. Đối với nhà xưởng 2, diện tích 2.040m²

1.1. Ngày 14-9-2019, Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m² nằm trên diện tích đất 9.978m² và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng có diện tích 2.040m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- Dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 500KVA. Ông B đã đặt cọc cho Công ty số tiền 370.000.000 đồng. Thời gian thuê là 7 năm, từ ngày 01-10-2019 đến ngày 01-10-2026. Tiền thuê: Năm thứ nhất và năm thứ hai (từ tháng 9/2019 đến tháng 9/2021) là 2,6 USD/m²/tháng. Tiền thuê giai đoạn này đã thanh toán xong, Công ty không tranh chấp. Năm thứ ba và năm thứ tư (từ tháng 10/2021 đến tháng 9/2023): Tăng 5% so với đơn giá năm thứ hai, định kỳ tăng hai năm một lần. Thành tiền là 2,73 USD/m²/tháng, tương đương 5.569,2USD/tháng. Năm thứ năm và năm thứ sáu (từ tháng 10/2023 đến tháng 9/2025): Tăng 5% so với đơn giá năm thứ tư, định kỳ tăng hai năm một lần. Thành tiền là 2,86 USD/m²/tháng, tương đương 5.834,4USD/tháng. Năm thứ bảy: Từ tháng 10/2025 là 6.120 USD/tháng. Đơn giá trên không bao gồm thuế GTGT; Tỷ giá USD bán ra được quy đổi theo tỷ giá tại Ngân hàng N4.

1.2. Ngày 31-3-2020, Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B xác lập Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020, nội dung thỏa thuận của Phụ lục hợp đồng: Bên A sẽ xuất hóa đơn tiền thuê cho Công ty P với giá trị 50.000.000 đồng/tháng. Phần tiền thuê này sẽ do Công ty P thanh toán.

Từ tháng 6/2022 đến nay, ông B và Công ty P không thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH T3. Như vậy, số tiền thuê ông B còn nợ Công ty TNHH T3 theo Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 đến ngày 08-01-2026 là: 6.177.771.071 đồng. Theo điều chỉnh giá thuê tại phụ lục thuê số 01 thì số tiền thuê ông B phải thanh toán được tính như sau: 6.177.771.071 đồng – (43,26 tháng x 50.000.000 đồng) = 4.014.771.071 đồng.

1.3. Ngày 02-01-2020, Công ty TNHH T3 và Công ty P xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m^2 nằm trên diện tích đất 9.978m^2 và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 500KVA, thời gian thuê là 07 năm, từ ngày 01-01-2020 đến ngày 31-10-2026. Tiền thuê Công ty P phải thanh toán cho Công ty theo hợp đồng này tính từ tháng 6/2022 đến ngày 08-01-2026 là: $50.000.000 \text{ đồng} \times 43,26 \text{ tháng} = 2.163.000.000 \text{ đồng}$.

Lý giải về việc Công ty TNHH T3 lại xác lập 2 hợp đồng cho thuê lại với hai chủ thể khác nhau đối với cùng một đối tượng là nhà xưởng 2, diện tích 2.040m^2 : Ông B là người đại diện theo pháp luật của Công ty P. Theo đề nghị của ông B tách số tiền thuê thành 02 hợp đồng để thuận tiện cho việc thanh toán và xuất hóa đơn cho từng hợp đồng. Cụ thể là Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019: Giá thuê = giá trên trên hợp đồng – 50.000.000 đồng (số tiền này chuyển qua Hợp đồng số 01-20). Hợp đồng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020: Giá thuê là 50.000.000 đồng. Để cụ thể hóa nội dung thỏa thuận này nên Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B đã xác lập Phụ lục số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020, điều chỉnh giá thuê tại Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 như sau: (Đơn giá thuê $\times$ diện tích thuê $\times$ tỷ giá thanh toán) – 50.000.000 đồng, được áp dụng từ tháng 4/2020 đến khi chấm dứt hợp đồng.

2. Đối với nhà xưởng 1, diện tích 1.840m^2 + Văn phòng 384m^2

2.1. Ngày 01-8-2020, Công ty TNHH T3 và Công ty N2 (trước đây do ông B là người đại diện theo pháp luật, nay là bà H) xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.000m^2 nằm trên diện tích đất 9.978m^2 và nhà xưởng cho thuê bao gồm: Nhà xưởng 1 có diện tích 1.000m^2 và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- Dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 150KVA, thời gian thuê là 74 tháng, tương đương 6,2 năm, từ ngày 01-8-2020 đến ngày 01-10-2026. Hợp đồng này không thực hiện và được thay bằng Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

2.2. Ngày 01-8-2020, Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.000m^2 nằm trên diện tích đất 9.978m^2 và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 phần nhà xưởng có tổng diện tích 1.840 m^2 : Nhà xưởng 1 có diện tích được sử dụng là 1.000m^2 và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 150KVA, thời gian thuê là 74 tháng, tương đương 6,2 năm, từ ngày 01-8-2020 đến ngày 01-10-2026. Hợp đồng này thay thế cho Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty N2. Bà H đã đặt cọc cho Công ty số tiền 180.000.000 đồng.

2.3. Ngày 28-4-2021, Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H xác lập Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021, nội dung thỏa thuận của Phụ lục hợp đồng: Điều chỉnh diện tích thuê. Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê thêm diện tích 384m² nhà văn phòng và 850m² nhà xưởng nằm trên diện tích đất 9.978m². Tổng diện tích thuê thực tế sau khi ký phụ lục hợp đồng là 384m² nhà văn phòng và 1.850m² nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 200KVA, thời gian thuê điều chỉnh còn lại toàn bộ hợp đồng là 36 tháng, từ ngày 01-5-2021 đến ngày 30-4-2024. Bà H đặt cọc thêm số tiền 230.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H đã đặt cọc là 410.000.000 đồng

Bà H còn nợ Công ty TNHH T3 tiền thuê tính từ tháng 6/2022 đến ngày 08-01-2026 là 6.688.020.148 đồng.

Trong thời gian các bên đang thực hiện hợp đồng thuê, Công ty TNHH T3 được biết Công ty Đ1 phát sinh nợ xấu với Ngân hàng A, Ngân hàng có thông báo thu giữ tài sản bảo đảm của Công ty Đ1 và có tiến hành lập Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm là thửa đất 881 và nhà xưởng, văn phòng gắn liền. Quá trình này, Công ty TNHH T3 có biết nhưng không tham gia. Sau đó, Công ty Đ1 đã bán nợ xấu cho Công ty T4.

Ngày 07-3-2023, Công ty Đ1 và Công ty X xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất, đối tượng là thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 9.978m² và Công trình xây dựng khác: Tên công trình – Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng. Ngày 19-4-2023, Công ty X được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cập nhật biến động sang tên trên giấy CNQSD đất cho Công ty X tại thửa đất 881 và tài sản gắn liền.

Ngày 01-5-2023, Công ty X và Công ty TNHH T3 xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-23/HĐTNX –BBC, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 4.274m² nằm trên diện tích đất 9.978m² và nhà xưởng cho thuê bao Nhà xưởng có diện tích 4.274m², gồm nhà xưởng 1: 2.224 m² (1840m² xưởng + 384 m² nhà văn phòng); nhà xưởng 2: 2.040m²; trạm biến áp 1000KVA.

Trong suốt quá trình chuyển giao thửa đất 881 và nhà xưởng giữa các chủ thể. Công ty TNHH T3 vẫn đảm bảo quyền của chủ thể thuê lại gồm ông B, bà H, Công ty P. Các chủ thể này vẫn đang sử dụng quyền sử dụng đất và nhà xưởng theo thỏa thuận tại các hợp đồng thuê thì phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo như thỏa thuận tại hợp đồng.

Từ tháng 6/2022 đến nay, Công ty TNHH T3 nhiều lần yêu cầu Công ty P, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H thanh toán tiền thuê nhưng các chủ thể này không thực hiện. Do đó, Công ty TNHH T3 xác định lại yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty N2.

2. Chấm dứt các hợp đồng sau:

2.1. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B;

2.2. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty P; Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B;

2.3. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020; Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

3. Buộc các bị đơn thanh toán tiền thuê như sau:

3.1. Buộc ông Đồng V1 Ban thanh toán cho Công ty TNHH T3 tiền thuê tính đến ngày 08-01-2026 theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 là 4.014.771.071 đồng;

3.2. Buộc Công ty P thanh toán cho Công ty TNHH T3 tiền thuê tính đến ngày 08-01-2026 theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020 là 2.163.000.000 đồng

3.3. Buộc bà Lê Thị H thanh toán cho Công ty TNHH T3 tiền thuê tính đến ngày 08-01-2026 theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 là 6.688.020.148 đồng.

4. Buộc bị đơn phải trả lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 30-6-2022 đến ngày 08-01-2026 như sau:

4.1. Buộc ông Đồng V1 Ban thanh toán tiền lãi là 674.200.717 X đồng đối với Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 và Phụ lục số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B;

4.2. Buộc Công ty P thanh toán số tiền lãi là 381.712.329 đồng đối với Hợp đồng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty P;

4.3. Buộc bà Lê Thị H thanh toán số tiền lãi là 1.153.274.224 đồng đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H;

5. Công ty TNHH T3 được sở hữu số tiền cọc 370.000.000 đồng theo Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B; số tiền cọc 410.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

6. Buộc Công ty cổ phần P, ông Đồng Văn B, Công ty cổ phần N2, bà Lê Thị H phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng, thiết bị thuộc quyền sở hữu của các

bị đơn để trả lại nhà xưởng, văn phòng nằm trên diện tích đất 9.978m², thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ 24, tọa lạc J đường số E KCN H (GD 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An cho Công ty TNHH T3.

Đối với vấn đề ngừng cung cấp điện tại nhà xưởng, Công ty có ý kiến như sau: Ngày 30-5-2023, Công ty TNHH T3 có Thông báo số 08/2023/TB-APC ngày 30-5-2023 gửi đến Công ty P về việc tạm ngừng cung cấp điện cho mặt bằng nhà xưởng. Thời gian tạm ngừng cung cấp từ ngày 31-5-2023. Tại thời điểm này, quyền sử dụng đất và nhà xưởng đã chuyển nhượng cho Công ty X nhưng chủ thể đứng tên trên hợp đồng cung cấp điện với Điện lực huyện Đ vẫn là Công ty Đ1. Do đó, ngày 12-7-2023, Công ty Đ1 đã có văn bản gửi đến Điện lực huyện Đ về việc đề nghị tạm ngừng cung cấp điện. Ngày 28-7-2023, Công ty Đ1 có đơn đề nghị thay đổi chủ thể hợp đồng mua bán điện từ Công ty Đ1 L.A sang Công ty X. Ngày 31-7-2023, Điện lực huyện Đ đã ngừng cung cấp điện tại nhà xưởng này. Trước khi ngừng cung cấp điện, Điện lực huyện Đ cũng đã có Thông báo gửi cho Công ty P. Như vậy, các chủ thể thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng của Công ty TNHH T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê. Công ty TNHH T3 đã có thông báo chấm dứt hợp đồng, yêu cầu di dời tài sản tại nhà xưởng và ngừng cung cấp điện từ ngày 31-5-2023 nhưng các chủ thể thuê vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình và đến ngày 31-7-2023, Điện lực huyện Đ chính thức ngừng cung cấp điện cho nhà xưởng.

Do đó, việc Công ty P có yêu cầu phản tố về việc bồi thường thiệt hại do ngừng cung cấp điện là không có cơ sở nên nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty P. Từ ngày 31-7-2023, Công ty P đã tự đầu nối vào hệ thống điện mặt trời áp mái trên mái nhà xưởng của khách hàng thuê mái và tiếp tục có điện để sản xuất. Việc Công ty P biết trước thời gian ngừng cung cấp điện và biết rõ mặt hàng sản xuất của mình là nông sản cần phải có điện để bảo quản, chế biến nhưng Công ty bị đơn đã không có biện pháp xử lý và để mặc cho hậu quả xảy ra, lỗi hoàn toàn của Công ty P nên yêu cầu của Công ty P là không có căn cứ, đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTNX, Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐTNX ngày 16-8-2016 giữa Công ty Đ1 và Công ty TNHH T3. Các bên tự thỏa thuận chấm dứt, không tranh chấp trong vụ án này. Đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-23/HĐTNX –BBC ngày 01-5-2023 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty X, Công ty TNHH T3 vẫn thanh toán tiền thuê cho Công ty X theo đúng thỏa thuận. Công ty TNHH T3 không tranh chấp trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đồng Văn B là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty P trình bày:

Hiện nay, ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty P. Bà H là người đại diện theo pháp luật của Công ty N2. Ông và bà H là vợ chồng hợp pháp. Ông thống nhất với lời trình bày của đại diện Công ty TNHH T3 về việc xác lập các hợp đồng thuê lại sau:

1. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020 giữa ông B và Công ty TNHH T3.

2. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty P (ông B đại diện ký);

3. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 giữa Công ty TNHH T3 và Công ty N2 (ông B đại diện ký).

4. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

Ông thống nhất với toàn bộ nội dung thỏa thuận trong các hợp đồng thuê được các bên xác lập. Từ tháng 5/2022 trở về trước, ông, Công ty P và bà H đều thanh toán tiền thuê đầy đủ cho Công ty TNHH T3. Giá thỏa thuận trong hợp đồng là USD, tỷ giá thay đổi theo từng tháng nhưng thỏa thuận tiền thanh toán. Hàng tháng, Công ty TNHH T3 sẽ báo số tiền cụ thể theo tỷ giá của tháng đó cho bên bị đơn thanh toán bằng tiền VNĐ. Từ tháng 6/2022 đến nay, các bị đơn không thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH T3. Mặc dù, việc thuê nhà xưởng được ký dưới nhiều hợp đồng khác nhau nhưng từ lúc thuê đến nay toàn bộ diện tích nhà xưởng thuê đều do Công ty P sử dụng.

Thực tế, tất cả những hợp đồng thuê nhà xưởng mà bị đơn xác lập với Công ty TNHH T3 là hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng. Nhà xưởng này trước đây thuộc quyền sở hữu của Công ty Đ5. Công ty Đ5 cho Công ty TNHH T3 thuê theo hợp đồng thuê ngày 15, 16-8-2016. Sau đó Công ty TNHH T3 cho bị đơn thuê lại. Vấn đề này bị đơn biết rõ tại thời điểm xác lập hợp đồng thuê lại với Công ty TNHH T3 vẫn thực hiện việc thanh toán tiền thuê đầy đủ và đúng hạn cho Công ty TNHH T3. Công ty TNHH T3 đã chuyển giao toàn bộ diện tích thuê nhà xưởng theo thỏa thuận cùng với các hệ thống điện, cấp thoát nước và hệ thống phòng cháy chữa cháy cho Công ty. Công ty đã tiếp tục đầu tư trang thiết bị và máy móc để sản xuất kinh doanh từ tháng 10/2019 đến nay.

Tuy nhiên, sau khi nhà xưởng được Công ty thuê thì ngày 31-3-2020, Công ty Đ1 đã thế chấp toàn bộ tài sản thuê nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng A. Do Công ty Đ1 phát sinh nợ xấu nên ngân hàng đã thu giữ tài sản thế chấp theo biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 31-5-2022 đối với toàn bộ thửa đất (bao gồm cả tài sản được Công ty thuê lại từ Công ty TNHH T3), có sự chứng kiến của ông B. Trong toàn bộ quá trình từ lúc thẩm định cho vay đến khi có quyết định thu giữ tài sản thì Công ty đều không biết. Từ ngày 31-5-2022, Ngân hàng và Công ty TNHH T3 cử bảo vệ để bảo vệ tài sản, không cho hàng hóa ra vào nhà máy. Khoảng 20 ngày sau, Công ty hoạt động bình thường, vẫn tiếp tục sản xuất. Ngày 13-3-2023, Ngân hàng A đã thông báo cho Công ty rằng nợ xấu của Công ty Đ1 đã được bán cho Công ty T4 và Công ty T4 là chủ nợ của Công ty Đ1. Sau đó, Công ty Đ1 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà

xưởng cho Công ty X. Bên cạnh đó, Công ty TNHH T3 không chứng minh được việc Công ty TNHH T3 được quyền tiếp tục cho thuê lại đối với tài sản này.

Trong quá trình diễn ra việc thu giữ tài sản của Ngân hàng, Công ty đã thông báo bằng văn bản cho Công ty TNHH T3 về việc xác định quyền và nghĩa vụ của các bên đối với tài sản mà Công ty đang thuê, làm rõ về trách nhiệm, tiếp tục thực hiện hợp đồng của các bên theo quy định của pháp luật. Do lo ngại tài sản sẽ bị thu giữ bất cứ lúc nào sẽ làm thiệt hại đến chi phí đầu tư của Công ty nên Công ty phải hoạt động sản xuất cầm chừng từ ngày 06-6-2022 đến nay. Tuy nhiên, Công ty TNHH T3 đã không phản hồi cho Công ty B2 thông tin nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T3 về việc buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà xưởng, ông có ý kiến như sau:

Công ty TNHH T3 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên cho thuê trong hợp đồng, không bảo đảm điều kiện khai thác tài sản thuê. Hành vi cắt điện trái pháp luật vào ngày 31-7-2023 làm cho toàn bộ hoạt động sản xuất của Công ty bị gián đoạn và chịu thiệt hại nặng nề. Sau đó, tài sản thuê gần như không thể sử dụng được ở trạng thái bình thường. Bị đơn tự nguyện thanh toán tiền thuê tương ứng với 30% giá trị thuê và đề nghị Tòa án khấu trừ trực tiếp vào khoản bồi thường thiệt hại mà Công ty đang yêu cầu các bên bị phản tố phải liên đới bồi thường. Bị đơn không chấp nhận thanh toán 70% tiền thuê còn lại.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty P

Ngày 30-5-2023, Công ty TNHH T3 có công văn số 08/2023/TB-APG thông báo đến Công ty về việc ngừng cung cấp điện cho tài sản thuê. Vào lúc 10 giờ ngày 06-6-2023, nhà xưởng của Công ty đã bị ngắt điện toàn bộ. Ngày 26-7-2023, Điện lực huyện Đ có công văn số 53/TB-ĐLĐH thông báo đến Công ty P về việc tạm ngưng cung cấp điện theo yêu cầu của chủ thể hợp đồng mua bán điện và ngay sau đó nguồn điện chính cung cấp cho hoạt động sản xuất bị cắt từ đó đến nay. Các Công ty TNHH T3, Công ty Đ1, Công ty T4, Công ty X đã vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật Điện lực 2004 và Văn bản hợp nhất Luật Điện lực 06/VBHN-VPQH 2022, Luật các tổ chức Tín dụng 2010. Cụ thể:

Công ty TNHH T3: Vi phạm hợp đồng cho thuê, không thực hiện nghĩa vụ của bên cho thuê, không đảm bảo quyền lợi của bên thuê, không phản hồi và làm rõ về quyền sở hữu, nghĩa vụ của các bên đối với tài sản thuê, tham gia cắt điện bất hợp pháp.

Công ty Đ1: Vi phạm quyền sở hữu tài sản cho thuê, thế chấp tài sản và làm mất quyền sở hữu tài sản đối với hợp đồng đang cho thuê, gây thiệt hại trực tiếp và rất lớn cho Công ty đang thuê, thực hiện yêu cầu cắt điện khi hợp đồng đang còn hiệu lực khi bên thuê là Công ty P vẫn đang hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty T4: Vi phạm việc mua nợ xấu và tài sản thế chấp không đúng pháp luật, không tuân thủ các quy định về quyền lợi của bên thứ ba là Công ty P.

Công ty X: Mua lại tài sản của Công ty T4 đã vi phạm quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi của Công ty P. Việc tài sản đang có dấu hiệu bị bán chuyển liên tục trong khi quyền lợi của Công ty P không được bảo vệ, đang có dấu hiệu chuyển nhượng để tẩu tán trốn tránh trách nhiệm pháp lý.

Ngân hàng TMCP A: Vi phạm quy trình thẩm định và xử lý tài sản đảm bảo, không thông báo cho Công ty P về việc thế chấp, nhận tài sản thế chấp và xử lý tài sản đảm bảo, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thuê, gây thiệt hại nghiêm trọng cho bên thuê.

Tất cả những vi phạm trên của Công ty TNHH T3, Công ty Đ1, Ngân hàng A, Công ty T4, Công ty X là nguyên nhân trực tiếp gây thiệt hại về tài sản là toàn bộ nguyên liệu, trang thiết bị. Số tiền thiệt hại tạm tính đến 26-7-2023 là: 27.563.399.720 đồng. Trong đó: Nguyên liệu bị hư hỏng (hóa đơn và bảng kê mua hàng của nông dân): 16.425.999.720 đồng; chi phí thuê Công ty TNHH F bị hư hỏng: 437.400.000 đồng; chi phí khắc phục máy móc hư hỏng do mất điện: 200.000.000 đồng; bồi thường hợp đồng cho đối tác Công ty TNHH T5: 10.500.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền giữa Công ty Đ1 và Công ty X là giả tạo, được lập ra nhằm che giấu chủ thể chiếm hữu thực tế, trốn tránh nghĩa vụ bồi thường đối với Công ty. Công ty X không tiếp quản, khai thác hay chiếm hữu tài sản. Công ty Đ1 vẫn gửi văn bản ngày 12-7-2023 yêu cầu Điện lực Đ ngắt điện. Việc chuyển nhượng không được thông báo cho bên thuê.

Từ các lý do trên, Công ty P có yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung như sau:

1. Buộc Công ty TNHH T3, Công ty Đ1, Công ty T4, Ngân hàng A và Công ty X phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 27.563.399.720 đồng. Tại đơn điều chỉnh yêu cầu phản tố ngày 15-12-2025, Công ty thay đổi về số tiền yêu cầu bồi thường là 24.060.445.515 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Công ty rút lại toàn bộ yêu cầu đối với Ngân hàng A.

2. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023, đối tượng là thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và công trình xây dựng gắn liền giữa Công ty Đ1 và Công ty X

Đề nghị Tòa án xác định quyền thuê, chiếm hữu và khai thác tài sản thuê của bị đơn là hợp pháp theo quy định tại Điều 488 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần N2, ông Bùi Thế L trình bày:

Ông L đề nghị HĐXX triệu tập đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phiên tòa vì sự có mặt của họ là cần thiết cho quá trình xét xử vụ án. Ông thống nhất với lời trình bày của ông B và hai vị luật sư. Đề nghị HĐXX xem xét hợp đồng thuê của các bị đơn chấm dứt thời gian nào và xác định yêu

cầu thanh toán tiền thuê của nguyên đơn đối với bà H là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 26-9-2025, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP A, bà Trần Thị T1 trình bày:

Ngân hàng A và Công ty Đ1 xác lập Hợp đồng cho vay hạn mức số 0768/20/TD/XXII ngày 31-3-2020, hạn mức vay là 10.000.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay hạn mức số 0102/20/TD/XXII ngày 08-4-2020, hạn mức vay là 20.000.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay, Công ty Đ1 đã thế chấp tài sản là thửa đất số 881, tờ bản đồ số 24, diện tích 9978m² và tài sản gắn liền với đất: Nhà máy Đ4; địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 843496, vào sổ cấp GCN số: CT27656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12-4-2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0768/20/TC/XXII ngày 31-3-2020, được công chứng ngày 31-3-2020 tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03-4-2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, Công ty Đ1 không còn khoản nợ nào tại Ngân hàng A.

Ngân hàng A chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, không nhận thế chấp tài sản là máy móc, thiết bị, dây truyền sản xuất. Căn cứ vào Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm ngày 31-5-2022; dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương, Ngân hàng đã tiến hành thu giữ theo quy định và tiếp quản tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất nêu trên của Công ty Đ1. Việc thu giữ tài sản bảo đảm của Ngân hàng là đúng quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-6-2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm, Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0768/20/TC/XXII ngày 31-3-2020.

Ngày 27-12-2022, Ngân hàng đã bán khoản nợ của Công ty Đ1 cho Công ty T4 theo Hợp đồng mua bán nợ số 37/HĐ.NHAB.22 ngày 27-12-2022. Ngày 07-3-2023, Ngân hàng đã hoàn tất việc bán và bàn giao khoản nợ này. Kể từ ngày 07-3-2023, Công ty T4 chính thức trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty Đ1 và trở thành chủ nợ của Công ty Đ1. Đồng thời, ngày 13-3-2023, Ngân hàng đã thông báo cho Công ty Đ1, Công ty cổ phần P về việc mua bán khoản nợ xấu theo đúng quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 17 Thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17-7-2015.

Mặt khác, kể từ thời điểm cấp hạn mức cho Công ty Đ1, thu giữ tài sản bảo đảm và bán khoản nợ sang cho Công ty T4, Ngân hàng không thu giữ các tài sản là máy móc, trang thiết bị thuộc tài sản của Công ty cổ phần P. Đồng thời, trong suốt quá trình xử lý khoản nợ xấu của Công ty Đ1, Công ty cổ phần P không có phản hồi gửi đến Ngân hàng về việc xử lý của Ngân hàng ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và gây thiệt hại cho Công ty.

Ngân hàng không còn bất cứ quyền hay nghĩa vụ gì liên quan đến khoản nợ/tài sản bảo đảm của Công ty Đ1. Do đó, việc ngừng cung cấp điện theo công văn số 08/2023/TB-APG ngày 30-5-2023 của Công ty TNHH T3 gửi đến Công ty cổ phần P và việc cắt nguồn điện đột ngột gây ra các thiệt hại sau đó của phía Công ty cổ phần P, Ngân hàng không có trách nhiệm. Nay, Công ty cổ phần P cũng đã rút yêu cầu khởi kiện liên đới với Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 có văn bản trình bày ý kiến:

Trước đây, Công ty là chủ sở hữu của thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, Long An và Công trình xây dựng khác: Tên công Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 843496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Đ1 L.A ngày 12-4-2016.

Công ty TNHH T3 và Công ty Đ1 xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐTNX ngày 16-8-2016; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/HĐTNX ngày 15-8-2016 và Phụ lục Hợp đồng thuê nhà xưởng số 03/PLHĐ/HĐTNX ngày 31-10-2019. Tại thời điểm Công ty Đ1 xác lập các hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH T3 thì thửa đất 881, tờ bản đồ số 24 và Công trình xây dựng khác gắn liền trên đất được Công ty Đ1 thế chấp tại Ngân hàng.

Tuy nhiên, Công ty Đ1 vẫn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình trong suốt quá trình Công ty TNHH T3 thực hiện hợp đồng thuê, vẫn đảm bảo quyền thuê của Công ty TNHH T3. Tại khoản 1 – Mục 1.2 và 1.5 của Hợp đồng thuê có thể hiện Công ty TNHH T3 được quyền cho thuê lại tài sản thuê và việc Công ty TNHH T3 cho bên thứ ba thuê lại nhà xưởng được Công ty Đ1 đồng ý.

Công ty Đ1 phát sinh nợ xấu với Ngân hàng A, Ngân hàng có thông báo thu giữ tài sản bảo đảm của Công ty và có tiến hành lập Biên bản thu giữ tài sản bảo đảm là thửa đất 881 và nhà xưởng, văn phòng gắn liền. Sau đó, Công ty Đ1 được Ngân hàng A thông báo đã bán và bàn giao khoản nợ của Công ty Đ1 cho Công ty T4 theo Hợp đồng mua bán nợ số 37/HĐ.NHAB.22 ngày 27-12-2022. Toàn bộ quá trình này, Công ty Đ1 đều thông báo cho Công ty TNHH T3 biết. Theo đó, Công ty T4 trở thành người thế quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty Đ1.

Được sự đồng ý của Công ty T4, ngày 07-3-2023, Công ty Đ1 và Công ty X xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất, đối tượng là thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, diện tích đất 9.978m² và Công trình xây dựng khác: Tên công trình – Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng. Tiền nhận chuyển nhượng Công ty đã thanh toán xong cho Công ty T4. Do thời gian đã lâu nên Công ty không còn lưu giữ các giấy tờ thanh toán này. Ngày 19-4-2023, Công ty X được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cập nhật biến động sang tên trên giấy CNQSD đất tại thửa đất 881 và tài sản gắn liền.

Việc Công ty chuyển nhượng thửa đất 881 và nhà xưởng gắn liền cho Công ty X là đúng quy định pháp luật. Trong suốt quá trình phát sinh nợ xấu với Ngân hàng và xử lý khoản nợ, Ngân hàng không thu giữ các tài sản là máy móc, trang thiết bị thuộc sở hữu của Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần P vẫn hoạt động bình thường. Đồng thời, trong suốt quá trình xử lý khoản nợ xấu của Công ty Đ1 L.A phía Công ty cổ phần P đều biết và không có bất cứ hành động hay có công văn gửi đến Ngân hàng về việc xử lý của Ngân hàng ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và gây thiệt hại cho Công ty.

Sau khi, Công ty chuyển giao quyền tài sản thửa đất 881 và nhà xưởng gắn liền cho Công ty X thì Công ty X tiếp tục xác lập hợp đồng thuê với Công ty TNHH T3. Như vậy, quyền thuê của Công ty TNHH T3 không bị gián đoạn bất kì khoảng thời gian nào. Công ty TNHH T3 vẫn là người thuê hợp pháp đối với tài sản này. Do không còn là chủ của thửa đất 881 và nhà xưởng gắn liền nên ngày 28-7-2023, Công ty đã có đề nghị thay đổi thông tin trên hợp đồng mua bán điện sang Công ty BBC. Sau đó, sự việc diễn biến thế nào thì Công ty không biết.

Công ty cổ phần P yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023, đối tượng là thửa đất 881 và công trình xây dựng gắn liền giữa Công ty Đ1 và Công ty X và buộc ở Công ty Đ1 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho Công ty P số tiền 27.563.399.720 đồng là không có căn cứ. Do đó, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu của Công ty cổ phần P và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X có văn bản trình bày ý kiến:

Công ty hiện là chủ sở hữu của thửa đất 881 và Công trình xây dựng khác: Tên công trình - Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 843496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Đ1 L.A ngày 12-4-2016, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cập nhật biến động sang tên cho Công ty X ngày 19-4-2023.

Tài sản được Công ty X nhận chuyển nhượng từ Công ty Đ1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định pháp luật, Công ty đã thanh toán tiền đầy đủ cho Công ty Đ1 và Công ty Đ1 cũng đã giao quyền sử dụng đất, nhà xưởng cho Công ty X quản lý, sử dụng.

Tại thời điểm Công ty X nhận chuyển nhượng thửa đất 881 và nhà xưởng thì Công ty Đ1 đang cho Công ty TNHH T3 thuê quyền sử dụng đất và nhà xưởng vừa nêu. Sau đó, Công ty X vẫn tiếp tục cho Công ty TNHH T3 thuê thửa đất 881, nhà xưởng. Các bên có xác lập hợp đồng thuê như Công ty TNHH T3 trình bày. Đồng thời, Công ty X vẫn đảm bảo cho Công ty TNHH T3 quyền

được cho thuê lại nhà xưởng theo quy định. Công ty X không tranh chấp hợp đồng thuê với Công ty TNHH T3 trong vụ án này.

Ngày 01-8-2023, Công ty X đã ký hợp đồng mua điện với Điện lực huyện Đ. Công ty X tiếp tục sử dụng điện của Điện lực Đ cung cấp cho xưởng 3 và đến tháng 4/2023 do sự cố trạm điện bị hỏng nên Công ty X ngưng sử dụng điện của Điện lực huyện Đ đến nay. Việc Công ty TNHH T3 và Công ty cổ phần P tranh chấp tiền thuê không liên quan đến Công ty X.

Công ty P yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023, đối tượng là thửa đất 881 và công trình xây dựng gắn liền và buộc Công ty X, phải liên đới bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần P số tiền 27.563.399.720 là không có căn cứ. Do đó, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu này của Công ty cổ phần P và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4 Gồm có văn bản trình bày ý kiến:

Ngày 27-12-2022, Công ty T4 có mua lại khoản nợ xấu của Công ty Đ1 từ Ngân hàng A theo Hợp đồng mua bán nợ số 37/HĐ NHAB.22 ngày 27-12-2022. Sau khi mua lại khoản xấu của Công ty Đ1, Công ty T4 vẫn tạo điều kiện cho các Công ty đang thuê tiếp tục sử dụng nhà xưởng và sản xuất. Công ty T4 không biết Công ty nào đang thuê. Đồng thời, Công ty đã tạo điều kiện cho Công ty Đ1 chuyển nhượng thửa đất 881 và Công trình xây dựng khác: Tên công trình Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 843496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty X. Sau khi chuyển nhượng xong, Công ty Đ1 đã thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Công ty T4 nên Công ty Đ1 không còn bất kì nghĩa vụ nào với Công ty T4.

Công ty T4 chỉ mua lại khoản nợ của Công ty Đ1 không liên quan đến nhà xưởng, cũng không thu giữ nhà xưởng nên việc Công ty P yêu cầu Công ty T4 phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 27.563.399.720 là không có căn cứ. Do đó, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu của Công ty P và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ3 có văn bản trình bày ý kiến:

Đối với các tranh chấp trong vụ án kinh doanh thương mại nói trên giữa Công ty TNHH T3 với Công ty cổ phần P, Công ty phần Nhật T, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H, Công ty Đ3 không liên quan đến việc tranh chấp giữa các bên và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 (B1) có ý kiến trình bày:

Ngày 21-8-2023, B1 và Công ty X xác lập Hợp đồng tín dụng số 01/2023/20673276/HĐTD với tổng số tiền vay là 24.000.000.000 đồng, mục

đích vay: thanh toán chi phí mua/nhận chuyển nhượng nhà xưởng tại Khu công nghiệp H, thời hạn cấp tín dụng: 96 tháng.

Ngày 22-10-2024, B1 và Công ty X xác lập Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/20673276/HĐTD với tổng số tiền vay là 16.000.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành LC, thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Tổng dư nợ của Công ty X tại B1 đến hết ngày 03-9-2025 là 37.370.842.675 đồng,

Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty X có thể chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất là thửa đất 881 theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 843496, số vào sổ cấp GCN: CT27656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12-4-2015, cập nhật biến động ngày 19-4-2023 và ngày 09/8/2023 và tài sản gắn liền là Nhà xưởng 1, diện tích 1.848m², nhà xưởng 2, diện tích 2.040m²; nhà xưởng 3, diện tích 1.997,5m², nhà văn phòng 192m², xác nhận chuyển nhượng cho Công ty X ngày 19-4-2023 theo hợp đồng thế chấp số 01/2023/20673276/HĐBĐ đã được công chứng ngày 22-8-2023 tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ của bên vay, Công ty X luôn thực hiện đúng thời hạn trả nợ. Ngân hàng không tranh chấp về khoản vay của Công ty X và không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2026/KDTM-ST ngày 08-01-2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH T3) về việc “tranh chấp hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng” đối với Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần N2, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H.

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố sau của Công ty cổ phần P đối với Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH T3), về yêu cầu:

- Buộc Công ty TNHH T3, Công ty Đ1, Công ty T4 và Công ty X phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền là 24.060.445.515 đồng.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023, đối tượng là thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và công trình xây dựng gắn liền giữa Công ty Đ1 và Công ty X.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần P về việc buộc Ngân hàng A liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản.

2. Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.000m² nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà

xưởng 1 có diện tích 1.000m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- Dừng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 150KVA giữa Công ty TNHH T3 và Công ty cổ phần N2.

3. Chấm dứt các hợp đồng sau:

3.1. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019; đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m² nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng có diện tích 2.040m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- Dừng chung; Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B;

3.2. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020 (Hợp đồng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020), đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m² nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng 1 có diện tích 1.000m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dừng chung giữa Công ty TNHH T3 và Công ty P;

3.3. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.000m² nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng 1 có diện tích 1.000m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- Dừng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 150KVA; Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021, nội dung thỏa thuận của Phụ lục hợp đồng: Điều chỉnh diện tích thuê giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

4. Buộc các bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và lãi chậm thanh toán cho Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH T3) như sau:

4.1. Ông Đồng Văn B có nghĩa vụ thanh toán: 4.688.971.788 đồng (bốn tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, chín trăm bảy mươi một ngàn, bảy trăm tám mươi tám đồng);

4.2. Công ty cổ phần P có nghĩa vụ thanh toán: 2.544.712.329 đồng (hai tỷ, năm trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm mười hai ngàn, ba trăm hai mươi chín đồng);

4.3. Bà Lê Thị H có nghĩa vụ thanh toán: 7.841.294.372 đồng (bảy tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu, hai trăm chín mươi bốn ngàn, ba trăm bảy mươi hai đồng);

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có

nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH T3) được sở hữu số tiền cọc 370.000.000 đồng theo Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B và số tiền cọc 410.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

6. Buộc Công ty cổ phần P, ông Đồng Văn B, Công ty cổ phần N2, bà Lê Thị H phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng, thiết bị thuộc quyền sở hữu của các bị đơn để trả lại nhà xưởng, văn phòng nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) cho Công ty TNHH T3.

7. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2023/QĐ-BPKCTT ngày 06-11-2023 và Quyết định sửa chữa bổ sung số 01/2023/QĐ-SCBS ngày 08-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh) về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản Ngân hàng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 14-01-2026, bị đơn Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần N2, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần P; Công ty cổ phần N2; ông Đồng Văn B; bà Lê Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Xét kháng cáo của Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần N2, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn; cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” là đúng với quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Công ty cổ phần P; Công ty cổ phần N2; ông Đồng Văn B; bà Lê Thị H, nhận thấy:

2.1. Xét hợp đồng thuê lại nhà xưởng:

Nguyên đơn cho bị đơn thuê lại nhà xưởng gắn liền với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, Long An và công trình xây dựng khác: Tên công trình – Nhà máy Đ4, 2, 3, nhà văn phòng theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 843496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Đ1 L.A ngày 12-4-2016, cập nhật biến động sang tên cho Công ty X ngày 19-4-2023. Đối chiếu với quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, thửa đất 881 và nhà xưởng gắn liền đủ điều kiện cho thuê và cho thuê lại.

Xét về hình thức của các hợp đồng cho thuê lại này được lập thành văn bản đúng với quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự.

Xét về chủ thể tham gia xác lập Hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/HĐTNX ngày 16-8-2016; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-23/HĐTNX –BBC ngày 01-5-2023 giữa Công ty X và Công ty TNHH T3; Văn bản trình bày ý kiến của Công ty Đ1 và Công ty X thì Công ty TNHH T3 được quyền cho thuê lại thửa đất 881 và nhà xưởng gắn liền với đất.

Xét về nội dung của hợp đồng cho thuê lại: Theo các hợp đồng nêu trên đã được quy định cụ thể về giá thuê, phương thức thanh toán, thời hạn thuê, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại theo quy định của pháp luật.

Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng cho thuê lại giữa Công ty TNHH T3 và bị đơn được thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; đủ điều kiện làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia xác lập. Các bên đã thực hiện theo đúng thỏa thuận của hợp đồng từ thời điểm xác lập cho đến hết tháng 5/2022. Từ tháng 6/2022 đến nay, các bị đơn gồm ông B, bà H, Công ty cổ phần P và Công ty N2 đã vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH T3 và cho rằng quyền sử dụng đất và nhà xưởng gắn liền bị Ngân hàng A thu giữ do Công ty Đ1 phát sinh nợ xấu với Ngân hàng. Ngân hàng A1 nợ xấu cho Công ty T4, sau đó có sự chuyển giao quyền sở hữu toàn bộ tài sản từ Công ty Đ1 sang Công ty X; do đó, không xác định được ai là chủ sở hữu nên bị đơn không biết thanh toán tiền thuê cho ai và mặc nhiên các

bị đơn được hưởng lợi, miễn thanh toán tiền thuê nhà; Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của các bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định các bị đơn đã xác nhận việc có phát sinh nhiều sự kiện pháp lý về chủ sở hữu tài sản thuê nêu trên, nhưng các bị đơn vẫn là người quản lý, sử dụng toàn bộ nhà xưởng, vẫn hoạt động sản xuất và không có bất kì cá nhân, tổ chức nào cản trở hoặc yêu cầu di dời, tháo dỡ tài sản, trang thiết bị máy móc. Đồng thời, tại thời điểm thuê lại tài sản từ Công ty TNHH T3, các bị đơn biết rõ tài sản này được Công ty TNHH T3 thuê từ Công ty Đ1 và việc Công ty Đ1 thế chấp tài sản cho Ngân hàng A khi đang cho thuê là không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai; Điều 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự; Điều 34 Nghị định 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ. Công ty Đ1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đảm bảo quyền thuê của bên thuê và bên thuê lại và thông báo cho Ngân hàng A biết.

Theo Ngân hàng A xác nhận kể từ thời điểm cấp hạn mức cho Công ty Đ1, thu giữ tài sản bảo đảm và bán khoản nợ sang cho Công ty T4. Do đó, quyền lợi của bên thuê là Công ty TNHH T3 và các bị đơn đều được đảm bảo. Bị đơn được xác lập quyền sở hữu đối với thửa đất 881 và tài sản gắn liền dựa trên hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng giữa Công ty TNHH T3 với các bị đơn; nên bị đơn cho rằng không biết ai là chủ cho thuê để thanh toán tiền thuê là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 481 của Bộ luật Dân sự, buộc các bị đơn gồm ông B, bà H, Công ty cổ phần P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty TNHH T3 theo như thỏa thuận tại hợp đồng được xác lập; đồng thời tuyên chấm dứt các hợp đồng thuê, buộc giao trả tài sản thuê do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng thuê là phù hợp, có căn cứ; nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

2.2. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023, vì cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023 giữa Công ty Đ1 và Công ty X. Nhận thấy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng này thì thửa đất 881 và tài sản gắn liền đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai; các chủ thể thực hiện hợp đồng không tranh chấp và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các bị đơn; do đó bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng này không được chấp nhận.

Xét bị đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 24.060.445.515 đồng, nhận thấy:

Công ty cổ phần P yêu cầu Công ty TNHH T3, Công ty Đ1, Công ty T4, và Công ty X phải liên đới bồi thường thiệt hại với số tiền 24.060.445.515 đồng, vì năm 2023 bên cho thuê không cung cấp điện gây ra thiệt hại này; nhưng Công ty cổ phần P không cung cấp được chứng cứ chứng minh các thiệt hại thực tế xảy

ra do lỗi trực tiếp của Công ty TNHH T3 gây ra cho Công ty. Ngoài ra, Công ty cổ phần P xác định Công ty TNHH T3 có Thông báo sẽ ngắt điện số 08/2023/TB-APG ngày 30-5-2023, với nội dung thông báo sẽ ngắt điện vào ngày 31-5-2023 nhưng vào ngày này Công ty TNHH T3 chưa thực hiện ngắt điện. Đến ngày 12-7-2023, Công ty Đ1 gửi thông báo đến Điện lực huyện Đ yêu cầu ngắt điện. Ngày 31-7-2023, Điện lực huyện Đ chính thức ngắt điện. Nhận thấy, các bị đơn vi phạm nghĩa vụ về thời hạn thanh toán tiền thuê nhà xưởng kéo dài thời gian trên 10 tháng, nguyên đơn đã gửi nhiều thông báo yêu cầu thanh toán nợ và thông báo chấm dứt hợp đồng, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện.

Trước khi ban hành Thông báo ngừng cung cấp điện số 53/TB-ĐLĐHo ngày 26-7-2023, Điện lực huyện Đ đã tiến hành làm việc giữa các bên gồm Công ty Đ1, Công ty TNHH T3 và Công ty cổ phần P, thông báo thể hiện rõ thời gian sẽ ngưng cung cấp điện tại địa chỉ của nhà xưởng. Công ty cổ phần P cũng thống nhất thời gian ngắt điện; nên tính từ thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày Điện lực huyện Đ thông báo là trên 12 tháng nợ tiền thuê nhà xưởng và trước khi ngắt điện thì bị đơn đã được thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng; nhưng bị đơn không bàn giao nhà xưởng cho nguyên đơn mà bị đơn tiếp tục sử dụng nguồn điện năng lượng mặt trời và vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản thuê để hoạt động, sản xuất liên tục cho đến nay; do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần P về bồi thường thiệt hại tài sản là có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

Xét các bị đơn yêu cầu trả lại tiền cọc, nhận thấy theo hợp đồng thuê tài sản đã thoả thuận và các bị đơn đã vi phạm hợp đồng này nên cấp sơ thẩm tuyên không hoàn trả tiền cọc cho các bị đơn là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, Công ty cổ phần P gửi “Đơn yêu cầu định giá tài sản” để làm căn cứ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty về yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên; nhận thấy, Công ty cổ phần P yêu cầu định giá tài sản thiệt hại là mặt hàng nông sản xoài sấy đã bị tiêu hủy và yêu cầu về bồi thường thiệt hại này không có cơ sở chấp nhận như nhận định trên; nên không cần thiết phải định giá tài sản theo “Đơn yêu cầu định giá tài sản” của Công ty cổ phần P.

[3] Từ những phân tích trên, nhận thấy lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là phù hợp nên cần chấp nhận; do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần P; Công ty cổ phần N2; ông Đồng Văn B; bà Lê Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty cổ phần P; Công ty cổ phần N2; ông Đồng Văn B; bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần N2, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2026/KDTM-ST ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ khoản Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 3, điểm g khoản 1 Điều 18, Điều 17, Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 477, Điều 482; khoản 6 Điều 321 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 3 Điều 167; điểm d khoản 2 Điều 174, điểm b khoản 1 Điều 175, Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH T3) về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng” đối với Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần N2, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H.

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố sau của Công ty cổ phần P đối với Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH T3):

- Buộc Công ty TNHH T3, Công ty Đ1, Công ty T4 và Công ty X phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền là 24.060.445.515 đồng.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất ngày 07-3-2023, đối tượng là thửa đất 881, tờ bản đồ số 24, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và công trình xây dựng gắn liền giữa Công ty Đ1 và Công ty X.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần P về việc buộc Ngân hàng A liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản.

2. Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.000m² nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GD 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng 1 có diện tích 1.000m² và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 150KVA giữa Công ty TNHH T3 và Công ty cổ phần N2.

3. Chấm dứt các hợp đồng sau:

3.1. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019; đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m^2 nằm trên diện tích đất 9.978m^2 , tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng có diện tích 2.040m^2 và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung; Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/PLHĐ – APG ngày 31-3-2020 giữa Công ty TNHH T3 và ông Đồng Văn B;

3.2. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020 (Hợp đồng số 01-20/HĐTNX/APG-PQG ngày 02-01-2020), đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 2.040m^2 nằm trên diện tích đất 9.978m^2 , tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng 1 có diện tích 1.000m^2 và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung giữa Công ty TNHH T3 và Công ty P;

3.3. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020, đối tượng thuê là diện tích nhà xưởng 1.000m^2 nằm trên diện tích đất 9.978m^2 , tọa lạc J đường số E KCN H (GĐ 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) và nhà xưởng cho thuê bao gồm 01 xưởng: Nhà xưởng 1 có diện tích 1.000m^2 và hệ thống PCCC cho nhà xưởng; trạm biến áp 1000KVA- dùng chung, bên B chỉ sử dụng được tối đa là 150KVA; Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021, nội dung thỏa thuận của Phụ lục hợp đồng: Điều chỉnh diện tích thuê giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

4. Buộc các bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và lãi chậm thanh toán cho Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH T3) như sau:

4.1. Ông Đồng Văn B có nghĩa vụ thanh toán: 4.688.971.788 (Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, chín trăm bảy mươi một ngàn, bảy trăm tám mươi tám) đồng;

4.2. Công ty cổ phần P có nghĩa vụ thanh toán: 2.544.712.329 (Hai tỷ, năm trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm mười hai ngàn, ba trăm hai mươi chín) đồng;

4.3. Bà Lê Thị H có nghĩa vụ thanh toán: 7.841.294.372 (Bảy tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu, hai trăm chín mươi bốn ngàn, ba trăm bảy mươi hai) đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH T3) được sở hữu số tiền cọc 370.000.000 đồng theo Hợp đồng số 01-19/HĐTNX – APG ngày 14-9-2019 giữa Công ty TNHH T3 với ông Đồng Văn B và số tiền cọc 410.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 1820/HĐTNX – APG ngày 01-8-2020 và Phụ lục hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/1820/HĐTNX – APG ngày 28-4-2021 giữa Công ty TNHH T3 và bà Lê Thị H.

6. Buộc Công ty cổ phần P, ông Đồng Văn B, Công ty cổ phần N2, bà Lê Thị H phải di dời toàn bộ tài sản, vật dụng, thiết bị thuộc quyền sở hữu của các bị đơn để trả lại nhà xưởng, văn phòng nằm trên diện tích đất 9.978m², tọa lạc J đường số E KCN H (GD 3+4), ấp B, xã Đ, huyện Đ, Long An (thửa đất số 881, tờ bản đồ 24) cho Công ty TNHH T3.

7. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2023/QĐ-BPKCTT ngày 06-11-2023 và Quyết định sửa chữa bổ sung số 01/2023/QĐ-SCBS ngày 08-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh) về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản Ngân hàng.

8. Về chi phí tổ tụng: Công ty cổ phần P, ông Đồng Văn B, Công ty cổ phần N2, bà Lê Thị H có nghĩa vụ hoàn lại Công ty Cổ phần T3 (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH T3) số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Các bị đơn phải chịu án phí lần lượt như sau:

Công ty cổ phần P phải chịu án phí là 220.954.693 đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 67.781.000 đồng theo Biên lai thu số 0006005 ngày 12-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Tây Ninh) và 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0002776 ngày 08-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Công ty cổ phần P phải nộp tiếp số tiền án phí là 150.173.693 (Một trăm năm mươi triệu, một trăm bảy mươi ba ngàn, sáu trăm chín mươi ba) đồng.

Ông Đồng Văn B phải chịu án phí là 118.688.972 (Một trăm mười tám triệu, sáu trăm tám mươi tám ngàn, chín trăm bảy mươi hai) đồng.

Bà Lê Thị H phải chịu án phí là 121.841.294 (Một trăm hai mươi một triệu, tám trăm bốn mươi một ngàn, hai trăm chín mươi bốn) đồng.

Công ty cổ phần N2 phải chịu án phí là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Công ty cổ phần P, Công ty cổ phần N2, ông Đồng Văn B, bà Lê Thị H phải liên đới chịu án phí 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

9.2. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần T3 (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Công ty TNHH T3) số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.035.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0006341 và 31.886.000 đồng theo Biên

lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0006342 cùng ngày 24-10-2023; số tiền 17.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007399; số tiền 33.509.381 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007398; số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007400; số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007405; số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007404; số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007403; số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007402 và số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án 0007401 cùng ngày 23-6-2025 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Tây Ninh).

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Công ty cổ phần P phải chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001413 ngày 19-01-2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

10.2. Công ty cổ phần N2 phải chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001412 ngày 19-01-2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

10.3. Ông Đồng Văn B phải chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001411 ngày 19-01-2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

10.4. Bà Lê Thị H phải chịu 2.000.000 (Hai triệu) đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0001414 ngày 19-01-2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 36 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;

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

Nguyễn Quốc Tuấn

- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.