

Bản án số: 06 /2023/KDTM-PT

Ngày: 26/4/2023

V/v: “T/c hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Phan Thị Hồng D

- **Các thẩm phán:** Bà Lê Thị Minh T

Ông Phạm Văn B

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Đ, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lương Sơn B - Kiểm sát viên.

Ngày 25 và 26 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLPT- KDTM ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐPT - KDTM ngày 3 tháng 3 năm 2023.

Do bản án sơ thẩm số 06/2022/KDTM.ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Công ty CPXDHTKCN CT.**

Địa chỉ: Số 102 đường 30/4 phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Ngọc H - Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trịnh Hữu B, sinh năm 1977 (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996 (có mặt)

Địa chỉ: 116A Tâm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Huy Khánh - Văn phòng luật sư Lê Khanh- Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

***Bị đơn: Công ty CPTSHN CT.**

Địa chỉ: Lô 2.17 Khu công nghiệp Trà Nóc 2, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thùy Phương - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Triệu Việt T (vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Hòa H (vắng mặt)
3. Ông Lê H – văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022 (có mặt)

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB).

Địa chỉ: Số 138, đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật:

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Tân K (văn bản ủy quyền ngày 15/8/2022).

2. Công ty CPNSBBN.

Địa chỉ: Số 104 I4 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Mạnh Đ – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Tân K - Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2022 và 21/3/2023.

3. Công ty CPNNVP.

Địa chỉ: Số 111 Trần Nãi, khu phố 5, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tô Thị Thùy L – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Tân K - Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2022 và 21/3/2023.

* Người kháng cáo:

Công ty CPTSHN CT.

Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 09/8/2006 Công ty CPXDHTKCN CT có ký với Công ty CPTSHN CT hợp đồng cho thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN để thuê 50.000 m² đất (diện tích thực tế xác định theo biên bản bàn giao mặt bằng) tại Lô số 2.11, khu công nghiệp Trà Nóc II, phường*

Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Thời hạn cho thuê lại đất là 45 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tiền thuê lại đất trả 01 lần 45 năm là 31,67 USD/m²/45 năm, phí sử dụng cơ sở hạ tầng hàng năm là 0,20 USD/m²/năm. Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn bàn giao cho bị đơn 7.500m², phần còn lại giao vào quý 3 năm 2007.

Tiền thuê lại đất và phí sử dụng cơ sở hạ tầng thanh toán như sau:

- Công ty BA thanh toán lần đầu tiên thuê lại đất (sau khi giao đất) tỷ lệ 45% theo đơn giá nêu trên, thanh toán tiếp lần thứ 02 vào cuối năm 2010 theo tỷ lệ 55% tiền thuê lại đất còn lại.

- Trong vòng 03 ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao đất, Công ty BA phải thanh toán tiền thuê lại đất lần đầu và phí sử dụng cơ sở hạ tầng của năm 2006 (từ 10/8/2006 đến 31/12/2006) theo diện tích đất bàn giao đợt 1. Nếu không thanh toán đúng hạn sẽ tính lãi theo lãi suất cho vay của ngân hàng Ngoại thương tại thời điểm thanh toán cho số tiền chậm nộp nhưng tối đa không quá 03 tháng. Phần diện tích còn lại sẽ thực hiện theo phương thức và mức giá nêu trên, thời gian tính kể từ ngày bàn giao đất tiếp theo.

- Các năm tiếp theo Công ty BA sẽ thanh toán phí sử dụng cơ sở hạ tầng theo phương thức trả hàng năm vào ngày 01/01 của mỗi năm.

- Tiền thuê lại đất và chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng có thể thanh toán bằng USD hoặc bằng tiền Việt Nam quy đổi theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Ngày 10/8/2006 nguyên đơn đã bàn giao cho bị đơn diện tích mặt bằng đợt 1 là 7.500m².

Ngày 07/5/2007 nguyên đơn và bị đơn thống nhất ký phụ lục thứ nhất Hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006 với nội dung như sau:

Công ty BA đồng ý đặt cọc tiền thuê lại đất của phần diện tích còn lại để giữ nguyên giá thuê lại đất theo hợp đồng, cụ thể như sau:

Tổng diện tích theo hợp đồng: 50.000m²

Đã bàn giao: 7.500m²

Diện tích chưa bàn giao: 42.500m²

Đơn giá: 31,67 USD/m²/45 năm, thanh toán 02 lần.

Số tiền đặt cọc cho diện tích chưa bàn giao ngay sau khi ký phụ lục hợp đồng là 50.000USD (Năm mươi ngàn đô la Mỹ).

Ngày 15/11/2007 nguyên đơn đã bàn giao mặt bằng đợt 02 cho bị đơn phần diện tích là 10.236m² (Lô đất số 2-11B). Ngày 08/5/2008 nguyên đơn đã bàn giao mặt bằng đợt 03 cho bị đơn với diện tích 39.100m² (Lô đất 2-11C). Ngày 15/02/2011 nguyên đơn và bị đơn ký biên bản xác nhận tổng diện tích đất

thuê lại Lô 2-11 Khu công nghiệp Trà Nóc II, xác định lại tổng diện tích đã bàn giao là 56.836m².

Ngày 20/5/2011 nguyên đơn và bị đơn thống nhất ký phụ lục thứ tư Hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006 với nội dung như sau:

1. Điều chỉnh thời gian thuê lại đất:

Ngày hết hạn hợp đồng cũ: 09/8/2051

Ngày hết hạn hợp đồng mới: 31/3/2048

2. Điều chỉnh tăng diện tích thuê lại đất:

Tên lô đất: Lô 2.11 thuộc KCN Trà nóc II, quận Ô Môn, thành phố Cần

Thơ.

Diện tích cũ: 56.836m²

Diện tích tăng thêm: 237,2m²

Diện tích mới: 57.109,2m²

Khi áp dụng diện tích mới, bị đơn phải thanh toán thêm phần chênh lệch tiền thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng.

Ngày 03/3/2016 nguyên đơn và bị đơn thống nhất ký phụ lục thứ năm của hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006 với nội dung cụ thể như sau:

1/ Điều chỉnh tên bên cho thuê lại đất:

Tên cũ: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng Hạ tầng Khu Công Nghiệp Cần Thơ.

Tên mới: Công ty CPXDHTKCN CT.

2/ Điều chỉnh tên bên cho thuê lại đất:

Tên cũ: Công ty CPTSBA

Tên mới: Công ty CPTSHN CT.

3/ Điều chỉnh đơn giá phí cơ sở hạ tầng:

Đơn giá cũ: 0,20 USD/m²/năm

Đơn giá mới: 0,40 USD/m²/năm

Đơn giá mới chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và áp dụng từ ngày 01/01/2016. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê lại đất và trả phí cơ sở hạ tầng, phía bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng nên vào ngày 15/7/2015 các bên đã lập bản đối chiếu xác nhận công nợ, phía Công ty CPTSBA xác nhận còn nợ số tiền tổng cộng là 2.198.250,64USD (Đô la Mỹ). Tính đến ngày 30/6/2017 bị đơn còn nợ số tiền cụ thể như sau:

1. Tiền thuê lại đất

- Diện tích bàn giao đợt 1: 31,64USD x 7.500m² x 55% = 130.638,75 USD

- Diện tích bàn giao đợt 2: $31,64\text{USD} \times 10.236\text{m}^2 \times 55\% = 178.295,77\text{USD}$
- Diện tích bàn giao đợt 3: 1.215.841,56USD

2. Phí cơ sở hạ tầng:

- Diện tích bàn giao đợt 1: 12.000,00USD
- Diện tích bàn giao đợt 2: 16.377,60USD
- Diện tích bàn giao đợt 3: 63.190,97USD

3. Thuế GTGT 10%: 161.634,56USD

4. Lãi quá hạn:

- Từ 01/01/2010 đến 31/12/2016: 653.401,78USD
- Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017: 61.146,47USD

Tổng cộng: 2.492.527,14USD

Nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nợ nhưng bị đơn vẫn không thanh toán, gây thiệt hại cho nguyên đơn và thất thoát ngân sách nhà nước. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể sau đây:

- Buộc Công ty CPTSHN CT phải thanh toán số tiền cho thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng còn nợ tổng cộng là 2.492.527,14USD (*Hai triệu bốn trăm chín mươi hai ngàn năm trăm hai mươi bảy phẩy mười bốn đô la Mỹ*) tương ứng với số tiền 56.754.842.978 đồng (*Năm mươi sáu tỷ, bảy trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi hai ngàn, chín trăm bảy mươi tám đồng*). Số tiền tạm tính đến ngày 24/5/2022 là 74.222.322.536 đồng (*Bảy mươi bốn tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, năm trăm ba mươi sáu đồng*).

- Yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ký ngày 09/8/2006 với Công ty CPTSHN CT, buộc Công ty CPTSHN CT phải bàn giao lại cho Công ty CPXDHTKCN CT phần diện tích đất còn bỏ trống chưa sử dụng 23.417m² theo bản trích đo địa chính ngày 31/5/2018.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 759228; số vào sổ CT00023 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

- Yêu cầu tiếp tục trả tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê lại đất số 102 kể từ ngày bản án có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: thống nhất với các yêu cầu:

- Thanh toán số tiền cho thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng còn nợ tổng cộng là 2.492.527,14USD (*Hai triệu bốn trăm chín mươi hai ngàn năm trăm hai mươi bảy phẩy mười bốn đô la Mỹ*) tương ứng với số tiền 56.754.842.978 đồng (*Năm*

mười sáu tỷ, bảy trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi hai ngàn, chín trăm bảy mươi tám đồng). Tạm tính đến ngày 24/5/2022 là 74.222.322.536 đồng.

- Yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ký ngày 09/8/2006 với Công ty CPTSHN CT, đồng ý bàn giao lại cho Công ty CPXDHTKCN CT phần diện tích đất còn bỏ trống chưa sử dụng 23.417m² theo bản trích đo địa chính ngày 31/5/2018. Bị đơn sẽ tự tháo dỡ, di dời các tài sản này để bàn giao đất, trả lại cho nguyên đơn. Nếu đến ngày xét xử mà bị đơn chưa tháo dỡ thì bị đơn đồng ý giao các tài sản còn lại cho nguyên đơn, không yêu cầu nguyên đơn hoàn trả giá trị những tài sản này cho bị đơn.

Bị đơn không đồng ý đối với các yêu cầu:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 759228; số vào sổ CT00023 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

Ý kiến của các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

* Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội do ông Lâm Tân K đại diện trình bày: Ngày 30/09/2015 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty CPTSBA (nay đổi tên là Công ty CPTSHN CT) có ký kết hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 với nội dung chính như sau:

1. Tài sản thế chấp:

1.1. Quyền sử dụng đất: Số BB 759228; Diện tích: 57.109,2m²

- Loại đất: Đất khu công nghiệp; Thửa số: 939; Tờ bản đồ số: 5

- Địa chỉ: Lô 2.11 Khu công nghiệp Trà Nóc II, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 31/03/2048.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Thuê đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

1.2. Tài sản gắn liền với đất:

STT	Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²)	Hình thức sử dụng	Số tầng
1	Kho lạnh	3.816	3.816	Sở hữu riêng	01

2	Xưởng chế biến phụ phẩm cá tra	2.040	2.040	Sở hữu riêng	01
3	Nhà máy sản xuất và chế biến nước uống Collagen	5.280	5.280	Sở hữu riêng	01

- Địa chỉ: Lô 2.11 Khu công nghiệp Trà Nóc II, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1.3 Hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: BB 759228(số vào sổ: TC00023) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/06/2011.

- Các chứng từ khác có liên quan đến tài sản.

2. Giá trị tài sản thế chấp: 29.385.000.000đồng (*Hai mươi chín tỷ, ba trăm tám mươi lăm triệu đồng*). Giá trị này chỉ làm cơ sở để xác định mức cấp tín dụng, không áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp.

3. Nghĩa vụ được đảm bảo: Tài sản thế chấp trên đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán và trả toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, tiền bồi thường thiệt hại và các khoản phải trả, nghĩa vụ tài chính khác của Bên B đối với Bên A (sau đây gọi là "Nghĩa vụ được bảo đảm") phát sinh theo các hợp đồng cho vay, cấp bảo lãnh, chiết khấu, ứng trước ... và các cam kết khác của Công ty CPTSHN CT với SHB. Tính đến thời điểm ngày 30/9/2018 thì tổng nợ gốc và lãi mà Công ty CPTSHN CT có nghĩa vụ thanh toán cho SHB là: 1.217.701.253.629đồng.

4. Hợp đồng thế chấp này đã được Phòng công chứng số 1 Thành phố Cần Thơ công chứng ngày 30/9/2015 theo đúng quy định của pháp luật.

Tiếp đến ngày 27/7/2019 Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội và Hacaseafood có ký hợp đồng thế chấp số: 0348/2019/HĐTC-PN/SHB.130300 với tài sản thế chấp là:

STT	Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²)	Hình thức sử dụng	Số tầng
1	Kho lạnh	3.816	3.816	Sở hữu riêng	01
2	Xưởng chế biến	2.040	2.040	Sở hữu riêng	01

	phụ phẩm cá tra				
3	Nhà máy sản xuất và chế biến nước uống Collagen	5.280	5.280	Sở hữu riêng	01

Hiện nay SHB được biết Công ty CPXDHTKCN CT đang kiện Công ty CPTSHN CT tại Tòa án nhân dân quận Ô Môn để yêu cầu thanh toán số tiền cho thuê lại đất và phí cơ sở hạ tầng còn nợ tổng cộng là 2.492.527,14USD tương ứng với số tiền là 56.754.842.978đồng và yêu cầu hủy bỏ một phần Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 để bàn giao lại cho Công ty CPXDHTKCN CT phần diện tích đất chưa sử dụng khoảng 23.417m². Ngân hàng SHB không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 759228; số vào sổ CT00023 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA và không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội.

Ngày 30/11/2021 Ngân hàng SHB đã bán một phần nợ của Công ty CPTSHN CT cho Công ty CPNSBBN và Công ty CPNNVP.

Đối với khoản nợ còn lại, SHB không có yêu cầu đối với Công ty CPTSHN CT do không vi phạm hợp đồng.

* Công ty CPNSBBN- do ông Lâm Tân K đại diện trình bày: Ngày 17/12/2021, Công ty chúng tôi có thực hiện mua lại khoản nợ của Công ty CPTSHN CT (Hacaseafood) tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) theo Hợp đồng mua bán nợ số: 1712.01/2021/HĐMBN/SHB-BBN. Theo đó, nội dung hợp đồng có một số nội dung chính như sau:

- Khoản nợ được mua bán gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số: 1106HCM-CN020/HĐTD-HM/2011 ngày 27/06/2011.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0001/2013/HDTDDH-PN/SHB.CT ngày 22/01/2013.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0020/2013/HDTDDH-PN/SHB.CT ngày 24/05/2013.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0036/2012/HDHM-PN/SHB.CT ngày 28/09/2012.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0040/2013/HDTDDH-PN/SHB.CT ngày 27/09/2013.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0046/2013/HDTDDH-PN/SHB.CT ngày 16/12/2013.

- Giá trị khoản nợ mua bán: tổng giá trị của khoản nợ được mua bán tính đến ngày 30/11/2021 là: 717.402.373.671 đồng.

- Tổng giá trị tài sản bảo đảm cho khoản nợ được mua bán: 250.938.788.140 đồng.

Đối với yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 759228 và hủy một phần Hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 thì Công ty CPNSBBN không đồng ý vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 759228 Hacaseafood đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp hợp pháp theo trình tự quy định của pháp luật và Hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 đã được SHB và Hacaseafood ký kết theo đúng quy định của pháp luật, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ. Việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 759228 và hủy Hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty chúng tôi.

Đối với yêu cầu trả tiền và hủy bỏ một phần Hợp đồng thuê lại đất số: 102/HĐ/TLĐ.KCN thì công ty không có ý kiến và đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công ty chúng tôi.

* Công ty CPNNVP - do ông Lâm Tân K đại diện trình bày: Ngày 17/12/2021, Công ty CPNNVP có thực hiện mua lại khoản nợ của Công ty CPTSHN CT (Hacaseafood) tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) theo Hợp đồng mua bán nợ số: 1712.02/2021/HĐMBN/SHB-VP. Theo đó, nội dung hợp đồng có một số nội dung chính như sau:

- Khoản nợ được mua bán gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số: 0027/2013/HDTDDH-PN/SHB.CT ngày 01/07/2013.

+ Hợp đồng tín dụng số: 0033/2012/HDHM-PN/SHB.CT ngày 31/08/2012.

- Giá trị khoản nợ mua bán: tổng giá trị của khoản nợ được mua bán tính đến ngày 30/11/2021 là: 685.667.211.792 đồng.

- Tổng giá trị tài sản bảo đảm cho khoản nợ được mua bán: 148.985.000.000 đồng.

- Giá mua bán nợ: 346.422.548.032 đồng.

Đối với yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 759228 và hủy một phần Hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 thì Công ty chúng tôi không đồng ý vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 759228 Hacaseafood đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp hợp pháp theo trình tự quy định của pháp luật và Hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 đã được SHB và Hacaseafood ký kết theo đúng quy định của pháp luật, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ. Việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 759228 và hủy Hợp đồng thế chấp số: 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty chúng tôi.

Đối với yêu cầu trả tiền và hủy bỏ một phần Hợp đồng thuê lại đất số: 102/HĐ/TLĐ.KCN thì công ty chúng tôi không có ý kiến và đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công ty chúng tôi.

Tại phiên toà sơ thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng tính đến hết ngày 22/9/2022 là 70.297.082.472 đồng (*bảy mươi tỷ, hai trăm chín mươi bảy triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng*); hủy bỏ một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ký ngày 09/8/2006, bị đơn phải giao lại cho nguyên đơn phần diện tích đất còn bỏ trống chưa sử dụng 23.417m² theo bản trích đo địa chính ngày 31/5/2018, bị đơn sẽ tự tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để bàn giao đất trống cho nguyên đơn. Nếu đến thời hạn bàn giao mà bị đơn chưa tháo dỡ thì bị đơn đồng ý giao các tài sản trên đất cho nguyên đơn mà không tính bất kỳ khoản phí nào; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 759228; số vào sổ CT00023 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA; yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội và yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê lại đất số 102 cho đến khi thi hành án xong.

Bị đơn thống nhất với yêu cầu trả tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng, đồng ý chấm dứt một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ký ngày 09/8/2006, bị đơn sẽ giao lại cho nguyên đơn phần diện tích đất còn bỏ trống

chưa sử dụng là 23.417 m² theo bản trích đo địa chính ngày 31/5/2018, đối với các tài sản trên đất bị đơn sẽ tự di dời, nếu đến ngày bàn giao mà bị đơn chưa di dời các tài sản trên đất thì bị đơn đồng ý giao hết cho nguyên đơn mà không yêu cầu bồi hoàn giá trị tài sản; đồng ý tiếp tục tiếp tục trả lãi phát sinh đối với số tiền thuê đất và phí cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê lại đất số 102 cho đến khi thi hành án xong. Bị đơn không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 759228; số vào sổ CT00023 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA và yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội bởi vì giấy chứng nhận bị đơn được cấp đúng quy định pháp luật và hợp đồng thế chấp với ngân hàng cũng đúng cũng đảm bảo theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 06/2022/KDTM.ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn thành phố Cần Thơ, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn như sau:

Công ty CPTSHN CT có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CPXDHTKCN CT tổng số tiền tính đến hết ngày 22/9/2022 là 70.297.082.472 đồng (*bảy mươi tỷ, hai trăm chín mươi bảy triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng*), cùng với tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006 cho đến khi thi hành án xong.

Hủy bỏ một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006; Công ty CPTSHN CT có trách nhiệm giao lại cho Công ty CPXDHTKCN CT phần đất trống chưa sử dụng có diện tích 23.417m² theo trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. Bị đơn tự di dời tài sản trên đất, nếu đến ngày bàn giao đất mà bị đơn chưa di dời tài sản thì bị đơn tự nguyện bàn giao hết tài sản trên đất cho nguyên đơn mà không yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ điều chỉnh diện tích đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BB 759228, số vào sổ CT00023, cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội và Công ty CPTSBA vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định.

Ngày 06/10/2022 Công ty CPTSHN CT có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đối với phần tính lãi của Hợp đồng số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006.

Ngày 06/10/2022 Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội kháng cáo bản án sơ thẩm về việc Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội và Công ty CPTSBA vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư phía nguyên đơn đưa ra các chứng cứ để cho rằng án sơ thẩm xử là có căn cứ, các kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở để chấp nhận.

Quan điểm của kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa. Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006. Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ khác cấp sơ thẩm xử là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng tại tòa sơ thẩm hai bên đã đối chiếu và chốt nợ thống nhất nên tòa sơ thẩm công nhận là đúng, bị đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại lãi nhưng không đưa ra chứng cứ nào khác để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Đối với ngân hàng SHB kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp, nhưng thừa nhận HĐTC không có đăng ký giao dịch đảm bảo nên không có cơ sở để xét, nên bác kháng cáo của Ngân hàng SHB. Án sơ thẩm xử là có căn cứ cần giữ nguyên. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 bác kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền thuê lại đất, nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa pháp nhân với pháp nhân được pháp luật dân sự điều chỉnh và bị đơn có địa chỉ tại xã Phước Thới, Ô Môn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của bị đơn Công ty CPTSHN CT cho rằng cách tính lãi của nguyên đơn đối với phần tính lãi của Hợp đồng số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006 là chưa đúng, yêu cầu xem xét lại cách tính lãi của bản án sơ thẩm.

Xét thấy, ngày 09/8/2016 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thuê lại đất trong khu công nghiệp Trà Nóc II- Cần Thơ số 102HĐ/TLĐ.KCN, thời gian thuê lại đất là 45 năm, diện tích thuê là 50.000m², tiền thuê đất trả 01 lần 45 năm: đơn giá 31,67 USD/m²/45 năm, phí sử dụng cơ sở hạ tầng trả hàng năm: đơn giá là 0,20 USD/m²/năm, phương thức thanh toán: lần đầu tiền thuê đất (sau khi giao đất) tỷ lệ 45% theo đơn giá nêu trên, thanh toán lần 2 vào cuối năm 2010, theo tỷ lệ 55% tiền thuê đất còn lại; sau đó các bên có ký thêm các phụ lục của hợp đồng số 102HĐ/TLĐ.KCN gồm Phụ lục thứ nhất ngày 07/5/2007, Phụ lục thứ hai ngày 07/5/2008, Phụ lục thứ ba ngày 01/9/2010, Phụ lục thứ tư ngày 20/5/2011 và Phụ lục thứ năm ngày 03/3/2016 để sửa đổi, bổ sung một số nội dung trong hợp đồng 102 cho phù hợp với nhu cầu của các bên. Căn cứ vào biên bản giao mặt bằng thuê lại đất ngày 10/8/2006 (đợt 1): 7.500m², biên bản giao mặt bằng thuê đất ngày 15/11/2007 (đợt 2): 10.244m², biên bản giao mặt bằng thuê đất ngày 08/5/2008 (đợt 3): 39.100m², Hội đồng xét xử thấy rằng bị đơn đã thanh toán tiền thuê đất đợt 1 và đợt 2 đúng theo hợp đồng đã thỏa thuận, đến khi nhận bàn giao đất đợt 3 thì bị đơn mới vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm sau khi đối chiếu giữa các bên thì bị đơn thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền thuê đất tính đến ngày 22/9/2022 là 70.297.082.472đồng và đồng ý trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất trong hợp đồng số 102 cho đến khi thi hành án xong, đây là sự tự nguyện của các bên không trái với qui định pháp luật nên tòa sơ thẩm ghi nhận là đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng việc tính lãi của nguyên đơn là chưa đúng với từng đợt qui định trong hợp đồng 102, theo đó bị đơn chỉ vi phạm

nghĩa vụ đợt 1, 2 là sau năm 2025 và đợt 3 thì có vi phạm, nên yêu cầu xem xét lại thời gian tính lãi. Tuy nhiên phía bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh đối với yêu cầu này. Mặc khác việc thỏa thuận tính lãi và chốt nợ giữa hai bên được bị đơn thừa nhận và tòa sơ thẩm đã công nhận thỏa thuận theo ý chí của các bên. Vì vậy không có cơ sở để xem xét kháng cáo của bị đơn.

[4] Về kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm công nhận Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn- Hà Nội.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 giữa Công ty CPTSBA (nay là Công ty CPTSHN CT) với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội, căn cứ vào Điều 166, 174 Luật đất đai năm 2013 thì “*người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” và “*tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam*”; do đó bị đơn là tổ chức thuê lại đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp đã không tuân thủ đầy đủ quy định tại các Điều 715, 717 và 719 Bộ luật dân sự 2005, khoản 2 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng này chưa có hiệu lực và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Mặt khác Hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 tuy có chứng thực nhưng chưa được đăng ký theo quy định và tại phiên tòa người đại diện cho ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và bị đơn cũng thừa nhận do chưa đăng ký giao dịch đảm bảo được, nên vào ngày 27/7/2019 hai bên thỏa thuận ký thêm Hợp đồng thế chấp số 0348/2019/HĐTC-PN/SHB.130300 về việc thế chấp tài sản gắn liền với đất, đã được đăng ký ngày 08/8/2019. Theo qui định tại khoản 3 Điều 188 luật Đất đai thì qui định đăng ký giao dịch đảm bảo là yếu tố bắt buộc, do không thực hiện là trái qui định pháp luật. Hơn nữa việc tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu cũng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là có căn cứ. Ngân hàng SHB kháng cáo nhưng không cung

cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác để xem xét nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng đối với yêu cầu này.

[5] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị được giữ nguyên:

[5.1] Xét yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006, bị đơn đồng ý giao lại cho nguyên đơn phần diện tích đất còn bỏ trống chưa sử dụng là 23.417m² theo bản trích đo địa chính số 40/ TTKTTNMT ngày 31/5/2018, bị đơn sẽ tự tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để bàn giao đất, trả lại cho nguyên đơn. Nếu đến ngày bàn giao đất mà bị đơn chưa tháo dỡ thì bị đơn đồng ý giao các tài sản trên đất cho nguyên đơn mà không tính bất kỳ khoản phí nào; đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.2] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 759228; số vào sổ CT00023 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA; Hội đồng xét xử căn cứ vào Công văn số 3032/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 20/9/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ phúc đáp Công văn số 394/CV-TA ngày 30/8/2022 của Tòa án quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ và toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, thấy rằng Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty CPTSBA số BB 759228, số vào sổ CT00023, cấp ngày 08/6/2011, thửa đất số 939, tờ bản đồ số 5, diện tích 57.109,2m² (đất khu công nghiệp), thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/3/2048 theo đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu này của nguyên đơn chưa có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Xét lời trình bày của bị đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất của bị đơn đang quản lý sử dụng là thuê lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn theo hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 759228, số vào sổ CT00023, cấp ngày 08/6/2011, thửa đất số 939, tờ bản đồ số 5, diện tích 57.109,2m² (đất khu công nghiệp), thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/3/2048. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất tính đến ngày 22/9/2022 là 70.297.082.472đồng cùng với tiền lãi suất theo hợp đồng số 102 cho đến khi thi hành án xong và đồng ý chấm dứt một phần hợp đồng thuê lại đất số 102, trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất chưa sử dụng là 23.417m² theo trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, bị đơn tự di dời tài sản trên phần này, nếu đến ngày bàn giao đất mà bị đơn chưa

di dời tài sản thì bị đơn đồng ý giao hết tài sản trên đất cho nguyên đơn mà không yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.4] Đối với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, như đã phân tích ở trên việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng quy định pháp luật, nên bị đơn có quyền thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 chưa được đăng ký việc thế chấp theo quy định pháp luật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng) nên bị đơn phải nộp trả lại nguyên đơn số tiền này theo qui định.

[7] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định.

Nhận xét và đề nghị của kiểm sát viên phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- 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:

- Về hình thức:

Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bị đơn Công ty CPTSHN CT.

Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB)

- Về nội dung:

Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty CPTSHN CT.

Bác yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB).

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn như sau:

- Công ty CPTSHN CT có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CPXDHTKCN CT tổng số tiền tính đến hết ngày 22/9/2022 là 70.297.082.472 đồng (*bảy mươi tỷ, hai trăm chín mươi bảy triệu, không trăm tám mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi hai đồng*), cùng với tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006 cho đến khi thi hành án xong.

- Hủy bỏ một phần hợp đồng thuê lại đất số 102/HĐ/TLĐ.KCN ngày 09/8/2006; Công ty CPTSHN CT có trách nhiệm giao lại cho Công ty CPXDHTKCN CT phần đất trống chưa sử dụng có diện tích 23.417m² theo trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. Bị đơn tự di dời tài sản trên đất, nếu đến ngày bàn giao đất mà bị đơn chưa di dời tài sản thì bị đơn tự nguyện bàn giao hết tài sản trên đất cho nguyên đơn mà không yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 31/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ điều chỉnh diện tích đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 759228, số vào sổ CT00023, cấp ngày 08/6/2011 cho Công ty CPTSBA.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0053/2015/HĐTC-PN/SHB.130300 ngày 30/9/2015 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội và Công ty CPTSBA vô hiệu.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải nộp trả cho nguyên đơn 23.000.000 đồng (*hai mươi ba triệu đồng*).

3. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp 178.297.000 đồng (*một trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm chín mươi bảy triệu đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 82.378.000 đồng (*tám mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) theo biên lai thu số 001535 ngày 24/10/2017 và 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) theo biên lai thu số 000108 ngày 29/5/2019; nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000108 ngày 29/5/2019 thành án phí.

4. Về án phí phúc thẩm: Công ty CPTSHN CT phải nộp 2.000.000đ, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003536 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí (nộp xong). Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) phải nộp 2.000.000đ, chuyển số tiền tạm

ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003648 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/4/2023.

“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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

*** Nơi nhân:**

- VKSND TP. Cần Thơ
- TAND Q. Ô Môn
- CC THADS Q. Ô MÔN
- Các đương sự

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Hồng D