

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 227/2022/DS-PT

Ngày 29-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng nguyên tắc
về thuê đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

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

Các Thẩm phán

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng nguyên tắc về thuê đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 04 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V. Địa chỉ trụ sở chính: Khu F, KCN V, ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện pháp luật của nguyên đơn: Ông Lâm Trúc N - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Mỹ L, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Số 01, ấp Đ 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy uỷ quyền ngày 30/05/2019.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư T. Địa chỉ trụ sở chính: ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện pháp luật của bị đơn: ông Phạm Nguyễn Bảo T - Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Lê Huỳnh Anh Đ, sinh năm: 1991. Địa chỉ liên hệ: 231-233 đường N, khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo văn bản uỷ quyền ngày 14/7/2022.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, Long An.
2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Đại chỉ trụ sở chính: 19-21-23-25 đường N, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Văn phòng Công chứng B. Địa chỉ: Số 154 đường N, ấp T, xã T, huyện B, Long An.
4. Công ty Cổ phần R. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà SongDo, 62A đường P, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Công ty Cổ phần P. Địa chỉ trụ sở chính: Số 104 đường C, P. P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Công ty Cổ phần G. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Công ty Cổ phần Đầu tư G1. Địa chỉ trụ sở chính: Số 4 đường N, P. Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Công ty Cổ phần Đầu tư F. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Công ty Cổ phần Đầu tư S2. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
10. Công ty Cổ phần Đầu tư G2. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
11. Công ty Cổ phần G3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
12. Công ty Cổ phần E. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Công ty Cổ phần phát triển G4. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Công ty Cổ phần W. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
15. Công ty Cổ phần Đầu tư H. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
16. Công ty Cổ phần Đầu tư D. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
17. Công ty Cổ phần phát triển R. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Công ty Cổ phần Đầu tư N. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, số 6 Đường H, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
19. Công ty Cổ phần G5. Địa chỉ trụ sở chính: 277 – 279 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
20. Công ty Cổ phần Đầu tư E1. Địa chỉ trụ sở chính: 199 đường Đ, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
21. Công ty Cổ phần S3. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà GIC, 207B Đường Đ, Phường 08, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
22. Công ty Cổ phần S4. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà Indochina Park Tower, số 4 đường N, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
23. Công ty Cổ phần R1. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà SongDo, Số 62A P, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
24. Công ty Cổ phần Đầu tư H1. Địa chỉ trụ sở chính: Số 49 Đường Đ, Phường 08, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
25. Công ty Cổ phần A. Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 10, Tòa nhà P, 51 đường N, Phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
26. Công ty Cổ phần Đ. Địa chỉ trụ sở chính: Số 33C D E đường N, Phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
27. Công ty Cổ phần T1. Địa chỉ trụ sở chính: Số 289 đường Đ, Phường 26, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
28. Công ty Cổ phần Đầu tư O1. Địa chỉ trụ sở chính: 62B Đường P, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
29. Công ty Cổ phần E2. Địa chỉ trụ sở chính: 90-92 đường Đ, Phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện: Võ Quang P.
30. Công ty Cổ phần G6. Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 12, Tòa nhà Viettel Complex - Số 285 đường C, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
31. Công ty Cổ phần V. MSDN: 0315292081. Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 12, Tòa nhà Viettel Complex - Số 285 đường C, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
32. Công ty Cổ phần Đầu tư M1. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà GIC, Số 327-329 đường T, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
33. Công ty Cổ phần N1. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Lộc Phát, Số 68 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
34. Công ty Cổ phần Đầu tư T2. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà GIC, 10A đường N, Phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
35. Công ty Cổ phần Đầu tư O2. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà GIC, 90-92 đường Đ, Phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

36. Công ty Cổ phần Đầu tư P1. MSDN: 315287282. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà GIC, 90-92 đường Đ, Phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

37. Công ty Cổ phần Đầu tư D1. Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà RainBow Office, 90-92 đường L, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

38. Công ty Cổ phần G7. Địa chỉ trụ sở chính: Số 326 đường C, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

39. Công ty Cổ phần Đầu tư M2. Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Vietnam Business Center, 57,59 Đường H, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

40. Công ty Cổ phần RP. Địa chỉ trụ sở chính: Số 4 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đầu tư T, bị đơn.

(Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn có mặt; các đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/4/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/3/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/08/2020 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V ủy quyền cho bà Bùi Thị Mỹ L trình bày:

Ngày 12/12/2011, Công ty Cổ phần Đầu tư T (sau đây gọi tắt là Công ty T) và Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V (sau đây gọi tắt là Công ty V) ký Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ.2011 với nội dung: Công ty V thuê 45.000m² đất của Công ty T tại Khu đô thị và công nghiệp T (sau đổi tên thành Khu công nghiệp V), xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá thuê là 7.560 đồng/m²/năm. Giá thuê đất thanh toán hàng năm là 340.200.000 đồng; thanh toán tiền thuê mỗi tháng là 28.350.000 đồng để sử dụng vào mục đích theo giấy đầu tư. Sau khi nhận đất, Công ty V đã tiến hành làm thủ tục xin giấy phép đầu tư xây dựng Khu nuôi yến và san lấp mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng.

Ngày 30/09/2013, hai công ty thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 12/12/2011.

Ngày 01/10/2013, hai công ty ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 06/HĐTĐ_TIZCO với nội dung: Công ty V thuê 51.600m² đất, giá thuê cho 51.600m² trong 43 năm là 37.926.000.000 đồng. Thanh toán tiền thuê đất hàng tháng là 73.500.000 đồng. Công ty V chịu trách nhiệm đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng cả khu đất.

Ngày 31/03/2014, hai công ty thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 01/10/2013.

Ngày 01/04/2014, Công ty V và Công ty T ký Hợp đồng nguyên tắc số 14/HĐNT_TIZCO.14 với nội dung: Công ty T cho Công ty V thuê 51.600 m² đất (cùng vị trí khu đất đã ký hai hợp đồng trước đó) tại Khu F thuộc Khu công

nghiệp và đô thị V, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng nguyên tắc này, khu đất thuê đã được Công ty V san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng và đang xây dựng nhà yén. Mục đích thuê là để nuôi yén và chế biến sản phẩm từ yén với giá thuê là 1.155.000 đồng/m². Thời gian cho thuê là 42 năm (kể từ khi ký hợp đồng cho đến ngày 30/3/2056). Tổng giá trị hợp đồng là 37.044.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Trước khi có Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cho Công ty T, Công ty V sẽ thanh toán tiền thuê đất theo hàng kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng. Sau khi có Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cho Công ty T, Công ty V sẽ thanh toán số tiền thuê đất còn lại theo từng giai đoạn: Khi Công ty T hoàn tất thủ tục đăng ký tách thửa và có thông báo cho cơ quan có thẩm quyền về việc nộp tiền sử dụng đất cho phân diện tích đất cho Công ty V thuê thì Công ty V sẽ thanh toán cho Công ty T 50% giá trị còn lại của hợp đồng. Khi Công ty V nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phân diện tích đất thuê thì Công ty V sẽ thanh toán hết 50% giá trị còn lại của hợp đồng và hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng.

Từ ngày 01/04/2014 đến ngày 18/05/2018, Công ty V đã thanh toán cho Công ty T tổng cộng là 3.969.000.000 đồng.

Ngày 10/10/2017, tại cuộc họp xem xét, giải quyết kiến nghị của Công ty V về việc thuê đất Khu công nghiệp V tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, Công ty V mới được biết rằng Công ty T đã được UBND tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 421, 422 tờ bản đồ số 3 diện tích 52.288 m² trong đó bao gồm cả diện tích đất 51.600 m² mà Vina Yén đã thuê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 950384, 950385. Tuy Công ty T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 12/2015 nhưng đến nay Công ty T vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa và đăng ký chuyển quyền sang cho Công ty V theo đúng như thỏa thuận tại Hợp đồng nguyên tắc ngày 01/4/2014.

Theo kết luận của cuộc họp tại Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An ngày 10/10/2017 tại Thông báo số 931/TB-STNMT, Công ty T có nghĩa vụ hỗ trợ sớm ký hợp đồng cho thuê đất chính thức với Công ty V để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty V.

Tuy nhiên, sau cuộc họp ngày 10/10/2017, Công ty T vẫn không có động thái nào thể hiện việc Công ty T thực hiện điểm b khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng nguyên tắc ngày 01/4/2014 là làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty V để Công ty V trả tiếp một lần số tiền thuê đất còn lại mặc dù Công ty V đã có công văn yêu cầu đối với Công ty T.

Công ty V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện Điều 5 Hợp đồng nguyên tắc ngày 01/4/2014 là làm thủ tục đăng ký cho thuê, thuê quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty V phát hiện Công ty T đã thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hai thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tại các Chi nhánh Công Quỳnh, Chi nhánh Bến Thành, Chi nhánh 6, Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch, Chi nhánh Đông Sài Gòn, Chi nhánh Sài Gòn để vay vốn cho 37 Công ty khác, cụ thể:

1. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 143.18.0411.HĐ.CC\HĐTC với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 11559, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018, để đảm bảo cho khoản vay 260.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần R.

2. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001.180612.01B/HĐTC – SCB – CNCQ.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Công Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4535, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 8.047.305.000.000 đồng của Công ty Cổ phần P.

3. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-172237B/HĐTC – SCB – CNCQ.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Công Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4536, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 8.047.305.000.000 đồng của các công ty: Công ty Cổ phần G (880.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư G1 (64.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư F (886.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư S2 (867.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần Đầu tư G2 (900.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần G3 (890.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần E (885.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần R (885.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần phát triển G4 (850.000.000.000 đồng), Công ty Cổ phần W (836.500.000.000 đồng + 103.805.000.000 đồng).

4. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 225-1A/HĐTC – SCB – CNBT3.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4580, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 762.222.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư H.

5. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 226-1A/HĐTC – SCB – CNBT3.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4581, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 777.778.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư D.

6. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 143180067-1/HĐTC.CC với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4582, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 222.225.000.000 đồng của Công ty Cổ phần phát triển R.

7. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 143180066-1/HĐTC.CC với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4583, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 331.111.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư N.

8. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 307A-1/HĐTC-SCB-CNBT3.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4584, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 962.200.000.000 đồng của Công ty Cổ phần G5.

9. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 308A-1/HĐTC-SCB-CNBT3.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bến Thành được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4585, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 832.794.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư E1.

10. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 23/HĐTC-SCB-CN6.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh 6 được Văn phòng Công chứng B công chứng số 4586, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2018, để đảm bảo cho khoản vay 26.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần RP.

11. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190011B/HĐTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-01, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 866.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư M2.

12. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190014B/HĐTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-02, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 880.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần G7.

13. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190010B/HĐTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-03, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 910.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư D1.

14. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190009B/HĐTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-04, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 890.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư P1.

15. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-181754.01B/HĐTC – SCB – CNCQ.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-05, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 341.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư O2.

16. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-182086.02B/HDTC – SCB – CNCQ.18 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-06, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 91.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư T2.

17. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190019B/HDTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-07, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 855.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần N1.

18. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190012B/HDTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-08, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 864.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư M1.

19. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190017B/HDTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-09, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 852.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần V.

20. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190016B/HDTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-10, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 830.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần G6.

21. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190013B/HDTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-11, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 870.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần E2.

22. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-12, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 122.880.000.000 đồng của Công ty Cổ phần S4.

23. Công ty T ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 001-180612.01B/HDTC-SCB-CNCQ.18-PL01 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Cống Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-13, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 551.730.000.000 đồng của Công ty Cổ phần P.

24. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01439-14, quyền

số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2019, để đảm bảo cho khoản vay 278.865.000.000 đồng của Công ty Cổ phần R1.

25. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 0083/HĐTC-SCB-CNSG.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02965, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 1.131.494.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đầu tư O1.

26. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 118190065.B3/HĐTC-SCB-CNĐSG.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đông Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02966, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 790.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đ.

27. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 118190065.B2/HĐTC-SCB-CNĐSG.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đông Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02967, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 790.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Đ.

28. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 118190065.B1/HĐTC-SCB-CNĐSG.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đông Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02968, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 810.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần A.

29. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 065/HĐTC-SCB.CNPNT.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02969, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư H1.

30. Công ty T ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0065-2/HĐTC-SCB-CNSG.18-PL.01 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02982, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 346.478.000.000 đồng của Công ty Cổ phần R1.

31. Công ty T ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0065-1/HĐTC-SCB-CNSG.18-PL.01 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Sài Gòn được Văn phòng Công chứng B công chứng số 02983, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 704.516.000.000 đồng của Công ty Cổ phần S4.

32. Công ty T ký Hợp đồng thế chấp 001-190134.02B/HĐTC – SCB – CNCQ.19 với Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Công Quỳnh được Văn phòng Công chứng B công chứng số 03405, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/04/2019, để đảm bảo cho khoản vay 131.000.000.000 đồng của Công ty Cổ phần S3.

Công ty V đã có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên xử vô hiệu tất cả các Hợp đồng thế chấp nêu trên giữa Công ty Cổ phần Đầu tư T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất 421 và thửa 422 tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa, bà L là người đại diện theo ủy quyền của Công ty V rút đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/08/2020 về yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp giữa Công ty T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S vì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Văn phòng Công chứng B đã có văn bản xác nhận đã giải chấp đối với tất cả các hợp đồng thế chấp nêu trên.

Nay bà Linh là người đại diện theo ủy quyền của Công ty V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện Điều 5 Hợp đồng nguyên tắc ngày 01/4/2014 làm thủ tục đăng ký cho thuê, thuê quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư T do ông Trần Vương Tr là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc số 14/HĐNT-TIZCO.14 ngày 01/04/2014 giữa Công ty T và Công ty V do vi phạm về hình thức và nội dung. Ông Tr yêu cầu Công ty V phải dừng thi công và tháo dỡ công trình xây dựng trái phép; Công ty T không có trách nhiệm bồi thường bất cứ thiệt hại nào của Công ty V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần R do bà Ngô Mỹ Thanh đại diện có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T buộc Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V bồi thường thiệt hại cho Công ty R số tiền: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh Cống Quỳnh (sau đây gọi tắt là SCB Cống Quỳnh) do ông Nguyễn Ngọc T1 đại diện trình bày ý kiến theo Công văn số 414.1/SCB-CQ.20 ngày 15/08/2020: Công ty Cổ phần Đầu tư T đã dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3 (Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 950384 và CA 950385, sổ vào sổ cấp GCN: CT 26606, CT 26607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/12/2015) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay cho các hợp đồng thế chấp tài sản sau: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-01 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư M2; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-02 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần G7; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-03 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư D1; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-04 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ

phần Đầu tư P1; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-09 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần V, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-10 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần G6; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-07 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần N1; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-05 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư O2; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-11 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần E2; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-08 ngày 22/02/2019 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư M1; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4535 ngày 21/05/2018 đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần P; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4536 ngày 21/05/2018 đảm bảo cho khoản vay của các Công ty Cổ phần G, Công ty Cổ phần Đầu tư G1, Công ty Cổ phần Đầu tư F, Công ty Cổ phần Đầu tư S2, Công ty Cổ phần Đầu tư G2, Công ty Cổ phần G3, Công ty Cổ phần E, Công ty Cổ phần R, Công ty Cổ phần phát triển G4, Công ty Cổ phần W; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 01439-06 ngày 22/02/2019 đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư T2; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 03405 ngày 11/04/2019 đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần S3. Hiện nay, SCB Công Quỳnh đã có thông báo giải chấp tài sản đối với các hợp đồng thế chấp trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Đông Sài Gòn (sau đây gọi tắt là Ngân hàng S Đông Sài Gòn) do ông Phan Tấn K đại diện trình bày ý kiến tại Công văn số 01/CV-SCBĐSG.20.00 ngày 12/08/2020: Hai thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3 được Công ty Cổ phần Đầu tư T thế chấp cho Ngân hàng S Đông Sài Gòn để đảm bảo cho các khoản vay theo các hợp đồng sau: Hợp đồng thế chấp được công chứng số 4586, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2018; Hợp đồng thế chấp được công chứng số 02968, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019; Hợp đồng thế chấp được công chứng số 02967, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019; Hợp đồng thế chấp được công chứng số 02966, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/04/2019. Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư T đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng S - Đông Sài Gòn đã có Thông báo giải chấp số 235, 236, 237 ngày 13/11/2019 và Thông báo số 26 ngày 24/08/2018 gửi Văn phòng Công chứng B để giải chấp cho các hợp đồng thế chấp trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B do ông Dương Tuấn T đại diện, có văn bản ngày 25/06/2020 và bảng kê các hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư T liên quan đến thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3 ngày 22/09/2020 thể hiện ý kiến: Việc tranh chấp Hợp đồng nguyên tắc về thuê đất có liên quan đến 52.288m² đất khu công nghiệp thuộc thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện T, 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 CA 950385, CA 950384 số vào sổ cấp GCN: CT 26606, CT 26607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/12/2015 là

tranh chấp hợp đồng kinh tế giữa hai công ty mà quyền thuê quyền sử dụng đất trên là đối tượng của hợp đồng. Công ty T là chủ sử dụng hợp pháp hai thửa đất trên nên có quyền thực hiện các quyền mà pháp luật cho phép. Hiện nay, tất cả 32 hợp đồng thế chấp giữa Công ty Cổ phần Đầu tư T và Ngân hàng S đã được giải chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông Dương Tuấn T đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An do ông Hồ Hoài V đại diện trình bày ý kiến theo công văn số 1459/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 06/11/2020: Thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư T, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh Long An ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 950385, CA 950384 số vào sổ cấp GCN: CT 26606, CT 26607 ngày 17/12/2015. Các hợp đồng đã xóa thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4580 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư H; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4581 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư D. Các hợp đồng chưa xóa thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 11559 ngày 26/12/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần R; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4535 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần P; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4536 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của các Công ty Cổ phần G, Công ty Cổ phần Đầu tư G1, Công ty Cổ phần Đầu tư F, Công ty Cổ phần Đầu tư S2, Công ty Cổ phần Đầu tư G2, Công ty Cổ phần G3, Công ty Cổ phần E, Công ty Cổ phần R, Công ty Cổ phần phát triển G4, Công ty Cổ phần W; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4582 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần phát triển R; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4583 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư N, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4584 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần G5; Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4585 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư E1, Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4586 ngày 21/05/2018 đảm bảo tiền vay của Công ty Cổ phần RP. Các hợp đồng thế chấp còn lại theo thông báo số 34/2020/TB-TLVADS ngày 20/08/2020 của Tòa án nhân dân huyện T chưa đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An. Do bận công tác nên ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Sài Gòn, Chi nhánh Đường P, Chi nhánh Bến Thành không tham dự phiên tòa, cũng không có văn bản trình bày ý kiến mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các Công ty: Công ty Cổ phần P, Công ty Cổ phần G, Công ty Cổ phần Đầu tư G1, Công ty Cổ phần Đầu tư F, Công ty Cổ phần Đầu tư S2, Công ty Cổ phần Đầu tư G2, Công ty Cổ phần G3, Công ty Cổ phần E, Công ty Cổ phần phát triển G4, Công ty Cổ phần W, Công

ty Cổ phần Đầu tư H, Công ty Cổ phần Đầu tư D, Công ty Cổ phần phát triển R, Công ty Cổ phần Đầu tư N, Công ty Cổ phần G5, Công ty Cổ phần Đầu tư E1, Công ty Cổ phần S3, Công ty Cổ phần S4, Công ty Cổ phần R1, Công ty Cổ phần Đầu tư H1, Công ty Cổ phần A, Công ty Cổ phần Đ, Công ty Cổ phần Đ, Công ty Cổ phần Đầu tư O1, Công ty Cổ phần E2, Công ty Cổ phần G6, Công ty Cổ phần V, Công ty Cổ phần Đầu tư M1, Công ty Cổ phần N1, Công ty Cổ phần Đầu tư T2, Công ty Cổ phần Đầu tư O2, Công ty Cổ phần Đầu tư P1, Công ty Cổ phần Đầu tư D1, Công ty Cổ phần G7, Công ty Cổ phần Đầu tư M2, Công ty Cổ phần RP không tham dự phiên tòa và cũng không có văn bản trình bày ý kiến mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 32 Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đăng ký cho thuê/ thuê quyền sử dụng đất và giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V.

- Công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng nguyên tắc số 14/HĐNT_TIZCO.14 ngày 01/4/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V và Công ty Cổ phần Đầu tư T.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V bản chính hai Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA950385 (số vào sổ CT26607) và CA950384 (CT26606) do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cùng ngày 17/12/2015 cho Công ty Cổ phần Đầu tư T.

3/ Bác yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc số 14/HĐNT_TIZCO.14 ngày 01/4/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V và Công ty Cổ phần Đầu tư T.

4/ Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được xác định theo qui định của khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

- Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5/ Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V yêu cầu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An nhưng

Công ty Cổ phần Đầu tư T không giao nộp hai bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA950385 (số vào sổ CT26607) và CA950384 (CT26606) do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cùng ngày 17/12/2015 cho Công ty Cổ phần Đầu tư T thì các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Bản án/quyết định của Tòa án để thu hồi diện tích đất trong hai Giấy chứng nhận QSDĐ số CA950385 (số vào sổ CT26607) và CA950384 (CT26606) cấp cùng ngày 17/12/2015 cho Công ty Cổ phần Đầu tư T và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V theo vị trí, diện tích đất mà Tòa án đã quyết định theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

6/ Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V thanh toán số tiền thuê đất còn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư T là 33.075.000.000 đồng.

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

Ngày 18/01/2021, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T đề ngày 18/01/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo yêu cầu nguyên đơn chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm; các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, cụ thể chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 174.000.000 đồng, chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 160 triệu đồng, tổng cộng là 334 triệu đồng, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí với số tiền là 167.000.000đ; nguyên đơn đồng ý trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 29/8/2022 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất còn lại cho bị đơn với số tiền là 33.075.000.000 đồng; các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm hai bên đồng ý giữ nguyên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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

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

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận theo sự thỏa thuận của các bên đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

[4] Công ty V và Công ty T thỏa thuận mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, cụ thể chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 174.000.000 đồng, chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 160 triệu đồng, tổng cộng là 334 triệu đồng, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí với số tiền là 167.000.000đ; Công ty V đồng ý trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 29/8/2022 có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất còn lại cho Công ty T với số tiền là 33.075.000.000 đồng; các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm hai bên đồng ý giữ nguyên.

[5] Xét thấy, sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận này, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Công ty T kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 217, 218, 300, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 122, 357 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 90 Luật Đất đai 2003; khoản 2, 3 Điều

149, 166, 170, 174 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 32 Hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V đối với Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đăng ký cho thuê/thuê quyền sử dụng đất và giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V.

- Công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng nguyên tắc số 14/HĐNT_TIZCO.14 ngày 01/4/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V và Công ty Cổ phần Đầu tư T.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư T giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V bản chính hai Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA950385 (số vào sổ CT26607) và CA950384 (CT26606) do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cùng ngày 17/12/2015 cho Công ty Cổ phần Đầu tư T.

3. Bác yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc số 14/HĐNT_TIZCO.14 ngày 01/4/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V và Công ty Cổ phần Đầu tư T.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với diện tích đất được xác định theo qui định của khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V yêu cầu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 421, 422 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư T không giao nộp hai bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA950385 (số vào sổ CT26607) và CA950384 (CT26606) do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp cùng ngày 17/12/2015 cho Công ty Cổ phần Đầu tư T thì các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Bản án/quyết định của Tòa án để thu hồi diện tích đất trong hai Giấy chứng nhận QSDĐ số CA950385 (số vào sổ CT26607) và CA950384 (CT26606) cấp cùng ngày 17/12/2015 cho Công ty Cổ phần Đầu tư T và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V theo vị trí, diện

tích đất mà Toà án đã quyết định theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ CP ngày 15/5/2014.

6. Trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 29/8/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V phải thanh toán tiền thuê đất còn lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư T với số tiền là 33.075.000.000đ (ba mươi ba tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

7. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm là 174.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V và Công ty Cổ phần Đầu tư T mỗi bên chịu ½ chi phí. Do đó Công ty Cổ phần Đầu tư T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V chi phí đo đạc, thẩm định, định giá mà Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V đã tạm ứng là 87.000.000đ (tám mươi bảy triệu đồng).

- Chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 160.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V và Công ty Cổ phần Đầu tư T mỗi bên chịu ½ chi phí. Do đó Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư T chi phí thẩm định giá mà Công ty Cổ phần Đầu tư T đã tạm ứng là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng).

8. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003411, ngày 25/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; Công ty Cổ phần Đầu tư T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V phải chịu 141.075.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003035 ngày 12/12/2017; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001831 ngày 03/4/2019; 2.400.000 đồng theo biên lai thu số 0001841 ngày 09/4/2019 và 9.600.000 đồng theo biên lai thu số 0007317 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái V còn phải nộp tiếp 128.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0007584 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; Công ty Cổ phần Đầu tư T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

10. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Tấn Quốc