

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

Bản án số: **06/2020/KDTM - PT**

Ngày: 07 - 5 - 2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên đối chủ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Ngọc Thông**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Công Thi**

Ông Phạm Tồn.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Hoàng Hải An**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa: Ông Nguyễn Xuân Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2019/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy phần chỉnh lý biến động sang tên đổi chủ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 581/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K, trụ sở: thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến H, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định của

Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP K về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng số 1493/QĐ-HĐQT ngày 19/10/2016; Quyết định số: 617/QĐ-HĐQT ngày 27/4/2018 và Giấy ủy quyền số 0411-02/2020/GUQ-TCB ngày 05/5/2020). Có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH Đ; địa chỉ: TP. Đà Nẵng (nay là TP. Đà Nẵng).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Mai Thị T - Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty, là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Mai Thị T (1964); Bà Mai Thị Thu T1 (1969); Bà Mai Thị Ái T2 (1973). Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Bà Mai Thị T3, địa chỉ: tổ 16 (cũ) phường Thuận Phước, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Công ty cổ phần K; Địa chỉ: TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T, chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty CP K. Có Đơn xin hoãn phiên tòa.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:**

1. Ông Mai Hữu T, sinh năm: 1961, địa chỉ: Hoa Kỳ. Vắng mặt.

2. Công ty TNHH XNK thương mại và dịch vụ P, địa chỉ: K36/01 đường Châu Văn Liêm, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Mai Thị Thu T1 - chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng B, địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Vũ Minh N - chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng (nay là Ban quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng), địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Tấn L - Chức vụ: Phó Trưởng phòng quản lý Doanh nghiệp thuộc Ban Quản lý, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 1770/TB-BQL ngày 11/12/2017). Có mặt.

5. Sở T nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng S - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 1821/STNMT-TTr ngày 15/6/2019). Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố Đà Nẵng - nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: s thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng S - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ngân hàng A, địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đình H, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 448/GUQ-PC ngày 11/6/2019). Có Đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP K trình bày:**

Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) có vay vốn tại Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K) theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 46-01/08/HĐTD/TH-PN/TCBĐN ngày 24/1/2008.
- Hợp đồng tín dụng số 25-02/09/HĐTD/TH-PN/TCBĐN ngày 20/2/2009.
- Hợp đồng tín dụng số 11-03/09/HĐTD/SME-DN/TCBĐN ngày 09/3/2009.
- Hợp đồng tín dụng số 33-04/10/HĐTD/SME-DN/TCBĐN ngày 29/4/2010.
- Hợp đồng tín dụng số 12-07/10/HĐHMTD/SME-DN/TCBĐN ngày 13/10/2010.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, Công ty Đ đã thế chấp cho Ngân hàng K các tài sản sau:

(i) Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 20-02/09/HĐTC/TCBĐN được Văn phòng Công chứng Trọng T2 công chứng số 529 ngày 09/3/2009 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp được Văn phòng Công chứng Trọng T2 công chứng số 4782 ngày 22/7/2010, gồm các tài sản:

- + Toàn bộ nhà xưởng, công trình được đầu tư xây dựng trên lô số C1.7 Khu

Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: Phân xưởng sản xuất, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà xe, tường rào, nhà xử lý nước, xưởng đá, bể chứa nước ngầm.

+ Toàn bộ máy móc thiết bị tại Nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu Đ trên lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: máy cưa (1) 01 bộ, Hệ thống nước giếng khoan 01 hệ thống, Hệ thống xử lý nước giếng khoan 01 hệ thống, Máy sản xuất nước đá 02 cái, Hệ thống xử lý nước thải 01 hệ thống, Hệ thống hầm lạnh 01 hệ thống, Máy cưa (2) 02 cái, Máy quần đai thùng (1) 01 cái, Máy quần đai thùng (2) 01 cái, Máy đóng gói bao bì 01 cái, Máy phát điện 1 01 cái, Tủ bù 01 cái.

(ii) Theo Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34-02/09/HDTCTSTL/TCBĐN ngày 20/2/2009: Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

(iii) Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 21 -07/10/HĐTC-ĐS/TCBĐN ngày 13/10/2010 và phụ lục hợp đồng số 21-07/10/HĐTC-ĐS/TCBĐN ngày 13/10/2010: Hàng tồn kho luân chuyển bao gồm: hàng nguyên liệu, thành phẩm thủy sản các loại.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng K đã nhiều lần nhắc nhở, Công ty Đ đã không trả nợ gốc và nợ lãi đúng kỳ hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngoài ra, không được sự cho phép của Ngân hàng K nhưng Công ty Đ vẫn chuyển nhượng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho Công ty P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B công chứng số 4831 ngày 8/9/2010. Sau đó, Công ty P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà xưởng, văn phòng làm việc, các công trình kiến trúc khác cho Công ty CP K theo Hợp đồng chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN-ĐA được Ban quản lý các khu Công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng xác nhận số 01/2013/LCT-BQL-DN ngày 22/1/2013.

Ngày 23/10/2017, Ngân hàng K có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là hàng tồn kho luân chuyển bao gồm: hàng nguyên liệu, thành phẩm thủy sản các loại (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 21-07/10/HĐTC-ĐS/TCBĐN ngày 13/10/2010 và phụ lục hợp đồng số 21-

07/10/HĐTC-ĐS/TCBĐN ngày 13/10/2010).

Do đó, Ngân hàng khởi kiện Công ty Đ, yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Buộc Công ty TNHH Đ phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 28/6/2019 là 30.759.168.713 đồng, trong đó nợ gốc: 7.904.548.750 đồng và nợ lãi: 22.854.619.963 đồng.

(2) Buộc Công ty TNHH Đ phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh tương ứng đối với số tiền còn nợ theo lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 29/6/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

(3) Trường hợp không thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Toàn bộ nhà xưởng, công trình được đầu tư xây dựng trên lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: Phân xưởng sản xuất, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà xe, tường rào, nhà xử lý nước, xưởng đá, bể chứa nước ngầm.

+ Toàn bộ máy móc thiết bị tại nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu Đ trên lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: máy cưa (1) 01 bộ, Hệ thống nước giếng khoan 01 hệ thống, Hệ thống xử lý nước giếng khoan 01 hệ thống, Máy sản xuất nước đá 02 cái, Hệ thống xử lý nước thải 01 hệ thống, Hệ thống hầm lạnh 01 hệ thống, Máy cưa (2) 02 cái, Máy quần đai thùng (01) 01 cái, Máy quần đai thùng (2) 01 cái, Máy đóng gói bao bì 01 cái, Máy phát điện 1 01 cái, Tủ bù 01 cái.

+ Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

(4) Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất tại Thửa đất số 5, Tờ bản đồ số 115, địa chỉ: Lô C1-7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng có diện tích 5.505 m², mục đích sử dụng đất công nghiệp, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Công ty Đ với bên nhận chuyển nhượng là Công ty P được công chứng tại Phòng Công chứng B ngày 08/9/2010, số công chứng 4831.

+ Hợp đồng chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN-DA ngày 18/01/2013 giữa Công ty P và Công ty K được Trưởng ban Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng xác nhận ngày 22/1/2013 số 01/2013/LCT-BQL-DN, quyền số 01 SCT/HĐGD.

(5) Hủy những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BA 645165 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2010 cho Công ty TNHH Đ, cụ thể:

+ Hủy các nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý sau:

“Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại & Dịch vụ P (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0400674860 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/11/2008, địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng) nhận chuyển nhượng toàn bộ theo Hợp đồng được Văn phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng công chứng số 4831 ngày 08/9/2010.

Chuyển nhượng cho Công ty CP K (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401299852, địa chỉ trụ sở chính: 21 V, p. T, q. S, thành phố Đà Nẵng theo hồ sơ số 02/2013”.

+ Hủy phần chứng nhận bổ sung tài sản khác gắn liền với đất công trình xây dựng: nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy hải sản xuất khẩu theo hồ sơ số 002/2013.

**** Bị đơn - Công ty TNHH Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn là bà Mai Thị T, bà Mai Thị Thu T1 bà Mai Thị Ái T2, Bà Mai Thị T3:***

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đã được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập đến tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, người đại diện theo pháp luật Công ty Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Công ty Đ vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**** Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Công ty cổ phần K (gọi tắt là Công ty K), trong quá trình tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm trình bày:***

- Đối với quan hệ tín dụng giữa Ngân hàng K và Công ty Đ, Công ty không có ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

- Đối với yêu cầu của Ngân hàng K đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Công ty K không đồng ý với các yêu cầu này vì những lý do sau:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất tại Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong

tương lai mà Ngân hàng K yêu cầu hiện nay thuộc quyền sở hữu của Công ty K. Quyền sử dụng đất không được pháp luật Việt Nam công nhận là tài sản hình thành trong tương lai. Vào thời điểm ký kết, Công ty Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất mà lại sử dụng quyền sử dụng thửa đất để thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm quy định Luật Đất đai 2003, khoản 8 Điều 4 của Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 163/2006/NĐ-CP (Nghị định 163). Bên cạnh đó, Hợp đồng trên không được công chứng hoặc xác nhận bởi bất cứ cơ quan chức năng có thẩm quyền nào và tài sản thế chấp cũng không được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 10 của Nghị định 163. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai giữa Ngân hàng và Công ty Đ là vô hiệu do có nội dung không phù hợp quy định pháp luật nên Ngân hàng không có quyền yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất.

Thứ hai, nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy sản xuất khẩu là tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty K theo GCNQSDĐ không phải là nhà xưởng bằng thép tiền chế do Ngân hàng nhận thế chấp. Vì vậy, Ngân hàng không có quyền yêu cầu xử lý nhà máy của Công ty K.

Thứ ba, toàn bộ các thiết bị, máy móc hiện nay đang vận hành tại nhà máy là do Công ty K mua sắm đầu tư, không phải là các máy móc, thiết bị mà Ngân hàng nhận thế chấp. Ngân hàng chưa đưa ra được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh được các máy móc, thiết bị này là tài sản thế chấp của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng không có quyền yêu cầu xử lý các máy móc, thiết bị tại nhà máy của Công ty K.

- Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất tại Thửa đất số 5, Tờ bản đồ số 115, địa chỉ thửa đất: Lô C1-7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, Công ty K không đồng ý với các yêu cầu này vì những lý do sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai giữa Ngân hàng và Đ là không có giá trị pháp lý.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và Công ty Đ là không liên quan đến các tài sản cố định gồm nhà máy và các máy móc, thiết bị của Công ty K đang sử dụng, bởi vì: Theo Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm số CF09003300BD ngày 09/03/2009, tài sản thế chấp là nhà xưởng bằng thép tiền chế có thể tháo dỡ và di dời được. Trong khi đó, nhà máy hiện nay của Công ty K được xây dựng bằng bê tông, tường gạch và có cấu trúc thiết kế hoàn toàn

khác với nhà xưởng bằng thép tiền chế do Ngân hàng nhận thế chấp. Tình trạng, mô tả và cấu trúc của nhà máy cũng được ghi nhận cụ thể trong GCNQSDĐ số BA 645165 vào thời điểm Công ty K nhận chuyển nhượng từ Công ty P.

+ Liên quan đến các máy móc, thiết bị, Công ty K đã giải trình và cung cấp tất cả hóa đơn, chứng từ cho Tòa án. Toàn bộ máy móc, thiết bị hiện nay tại nhà máy do Công ty K mua mới và vì vậy thuộc quyền sở hữu của Công ty K. Trong trường hợp Ngân hàng cho rằng bất cứ máy móc, thiết bị nào là tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91 BLTTDS.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Công ty Đ và Công ty P và Hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty P và Công ty K được ký kết và thực hiện hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Ngày 08/09/2010, Công ty Đ được UBND TP. Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số BA 645165 đối với thửa đất. Sau đó, Công ty Đ và Công ty P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng này được công chứng theo quy định pháp luật. Ngày 18/01/2013, Công ty P và Công ty K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án bao gồm quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất, Hợp đồng này được xác nhận bởi Ban quản lý các khu Công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2003 và điểm 2.3 khoản 2 Mục I của Thông tư Liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT. Ngày 06/02/2013, quyền sử dụng đất của K được cập nhật vào GCNQSDĐ.

- Đối với yêu cầu hủy những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BA 645165 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2010 cho Công ty Đ, cụ thể:

+ Hủy các nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý sau: “Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại & Dịch vụ P (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0400674860 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch & đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/11/2008, địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng) nhận chuyển nhượng toàn bộ theo Hợp đồng được Văn phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng công chứng số 4831 ngày 08/9/2010. Chuyển nhượng cho Công ty CP K (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401299852, địa chỉ trụ sở chính: 21 V, p. T, Q. S, thành phố Đà Nẵng theo hồ sơ số 02/2013)”.

+ Hủy phần chứng nhận bổ sung tài sản khác gắn liền với đất công trình xây dựng: nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy hải sản xuất khẩu theo hồ sơ số 002/2013.

Như đã phân tích ở trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng từ Công ty Đ sang Công ty P và sau đó Công ty P chuyển nhượng sang Công ty K là phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng dự án được ký kết và thực hiện đúng quy định pháp luật, có sự xác nhận của các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Vì vậy, GCNQSDĐ mà Công ty K được cấp là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy một phần nội dung GCNQSDĐ của Ngân hàng là không có cơ sở.

- Về yêu cầu độc lập của Công ty K: Ngày 27/10/2017, Công ty K có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34-02/09/HDTCTSTL/TCBDN ngày 20/2/2009: Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa Ngân hàng K và Công ty Đ, vì: quyền sử dụng đất không được pháp luật công nhận là tài sản hình thành trong tương lai và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai trái với quy định của Luật Đất đai 2003, khoản 8 Điều 4 của Luật kinh doanh bất động sản 2006, Khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP. Bên cạnh đó, Hợp đồng trên cũng không được công chứng, hoặc xác nhận bởi bất kỳ cơ quan chức năng có thẩm quyền nào, không được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Đồng thời, tại thời điểm ký kết, Công ty Đ chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên thửa đất trên không có quyền thế chấp theo quy định.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:**

- Công ty TNHH XNK thương mại và dịch vụ P (gọi tắt là Công ty P):

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 11/10/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng xác định Công ty P do bà Mai Thị Thu T1 - chức vụ: Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật hiện nay đang hoạt động. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và triệu tập đại diện hợp pháp Công ty P tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, đại diện hợp pháp Công ty P không đến làm việc, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K, yêu cầu độc lập của Công ty K, không tham gia phiên tòa.

- Văn phòng Công chứng B trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ và Công ty P được Văn phòng công chứng B công chứng số 4831 ngày 8/9/2010 theo đúng

trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

- Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Đà Nẵng (nay là Ban quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng) - người đại diện theo ủy quyền ông Trương Tấn Lực trình bày:

1. Công ty Đ được Ban Quản lý cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32221000011 ngày 27/4/2007 để đầu tư dự án: Nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu Đ tại KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng.

Ngày 02/02/2012, Ban Quản lý nhận Công văn thể hiện việc Công ty Đ vi phạm quy định thuộc trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Qua kiểm tra, dự án Công ty Đ không còn hoạt động mà Công ty P đang tổ chức chế biến thủy sản tại vị trí này. Công ty P đã cung cấp hồ sơ chứng minh chủ sở hữu lô đất. Ngày 20/6/2012, Công ty P nộp hồ sơ để đăng ký cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Sau khi xem xét hồ sơ do Công ty cung cấp, Ban Quản lý đã ban hành:

+ Quyết định số 48/QĐ-BQL ngày 21/6/2012 về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư đối với Công ty TNHH Đ. (Khoản 4 Điều 65 Luật Đầu tư);

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 32221000232 ngày 21/6/2012 cho Công ty P đầu tư dự án tại lô C1-7, Khu công nghiệp Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng, quận S, thành phố Đà Nẵng (Điều 45 Luật Đầu tư).

Ngày 09/8/2012, Công ty P nộp hồ sơ đề nghị Thỏa thuận thiết kế Tổng mặt bằng và giải pháp kiến trúc xây dựng công trình Nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu P, Ban Quản lý đã cấp Thỏa thuận Thiết kế Tổng mặt bằng và Giải pháp kiến trúc xây dựng cải tạo số 14/TTTK-BQL ngày 13/8/2012.

Ngày 29/8/2012, Ban Quản lý xác nhận Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 022012/TAMPHAT/TC-TSHTTL giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Đà Nẵng và Công ty P, theo đó tài sản hình thành trong tương lai trên khu đất là Nhà xưởng và các công trình xây dựng gắn liền trên khu đất là Nhà xưởng và các công trình xây dựng gắn liền trên đất tại lô C1-7 Khu công nghiệp dịch vụ thủy sản Đà Nẵng.

Ngày 09/01/2013, Ban Quản lý có Công văn số 27/BQL-DM về việc chuyển nhượng dự án (bao gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị và quyền sử dụng đất) của Công ty P - KCN Dịch vụ T3 sản Đà Nẵng, theo đó đồng ý về nguyên tắc để Công ty P được chuyển nhượng dự án (bao gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị và quyền sử dụng đất) tại lô C1-7 KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng sang Công ty K.

Ngày 16/01/2013, Ban Quản lý kiểm tra hiện trường xây dựng công trình dự án nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu của Công ty P để xác nhận công trình xây dựng cho dự án.

Ngày 21/01/2013, Ban Quản lý dự án ban hành Quyết định số 12/QĐ-BQL về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 32221000232 ngày 21/6/2012 đã cấp cho Công ty P tại lô C1-7, KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 22/01/2013, Ban Quản lý xác nhận hợp đồng chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 01/2013/HĐCN-DA ngày 18/01/2013 được ký giữa Công ty P và Công ty K.

Ngày 24/01/2013, Ban Quản lý cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 3222100013 cho Công ty cổ phần K để đầu tư dự án “Nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy sản xuất khẩu” tại lô C1-7, KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng, quận S, thành phố Đà Nẵng; diện tích đất sử dụng: 5.050m².

Ngày 25/01/2013, Ban Quản lý xác nhận công trình xây dựng số 01/XNCT- BQL cho Công ty cổ phần K đổi cho dự án “Nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy sản xuất khẩu” đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 3222100013 ngày 24/01/2013; Trong đó có ghi: Xác nhận này không có giá trị thế chấp hoặc cầm cố.

Hiện nay, Công ty CP K đang tổ chức sản xuất thủy hải sản tại lô C1-7, KCN Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng, quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Về liên quan Ngân hàng K có đơn bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN-DA ngày 18/01/2013 giữa Công ty P và Công ty K được Trưởng ban Ban Quản lý xác nhận ngày 22/01/2013. Ban quản lý không đồng ý vì:

- + Việc xác nhận hợp đồng Ban Quản lý căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Nghị định 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 và Thông tư liên tịch Bộ tư pháp - Bộ T nguyên và Môi trường số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006.

- + Về thủ tục: Công ty P đã nộp theo đúng quy định.

- + Ngoài ra, tại thời điểm xác nhận, đa số các tài sản này hình thành từ nguồn vốn vay của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 022012/TAMPHAT/TC-TSHTTL giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu

Thương mại và Dịch vụ P và đã được chứng minh bằng việc cung cấp Hợp đồng xây dựng với Công ty cổ phần 56 cho Ban Quản lý.

3. Đối với yêu cầu Hủy chứng nhận bổ sung tài sản khác gắn liền với đất công trình xây dựng nhà máy thủy sản theo hồ sơ số 002/2013: Việc xác nhận công trình xây dựng số 01/XNCT-BQL cho Công ty K nhằm hoàn tất thủ tục xây dựng, không có giá trị cầm cố, thế chấp.

Ngân hàng cho Công ty Đ vay vốn từ tài sản hình thành trong tương lai nhưng không thông báo cho Ban quản lý biết để phối hợp xử lý, dẫn đến Công ty mang tài sản thế chấp chuyển nhượng cho Công ty P từ năm 2010. Từ ngày 21/6/2012 đến 25/01/2013 Ban quản lý nhận được hồ sơ lập các thủ tục đầu tư, xây dựng và môi trường của dự án, bao gồm: Giấy chứng nhận đầu tư, xây dựng, môi trường, xác nhận thế chấp hợp đồng, chuyển nhượng... nhưng Ban quản lý không nhận được bất kỳ văn bản nào của Ngân hàng phản ánh các nội dung chuyển nhượng của Công ty Đ để phối hợp xử lý. Do đó, Ban quản lý đã căn cứ tài liệu do nhà đầu tư cung cấp để giải quyết theo quy định pháp luật.

- Sở T nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng và Văn phòng đăng ký đất đai TP. Đà Nẵng, người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Hồng S trình bày:

Công ty TNHH Đ được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645165 vào ngày 08/9/2010.

Ngày 08/9/2010, Công ty TNHH Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty P theo Hợp đồng số 4831, công chứng tại Văn phòng Công chứng B và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động ngày 10/9/2010.

Ngày 18/01/2013, Công ty P chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho Công ty K theo Hợp đồng số 02/2013/HĐCN-DA, được Trưởng ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng xác nhận ngày 22/01/2013 và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động vào ngày 06/02/2013.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645165 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2010 được Sở T nguyên và Môi trường chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất vào ngày 05/02/2013, tài sản gắn liền với đất: Nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy sản xuất khẩu theo hồ sơ số 002/2013.

Từ nội dung vụ việc nêu trên và căn cứ quy định pháp luật, việc Sở T

nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động và chứng nhận bổ sung tài sản tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645165 là đúng quy định pháp luật.

- **Ông Mai Hữu T:** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tiến hành ủy thác tư pháp cho ông Mai Hữu T. Ngày 12/10/2018, Tòa án nhận được Công văn số 3158/BTP-PLQT ngày 05/10/2018 của Bộ Tư pháp V/v Kết quả ủy thác tư pháp, theo đó, Bộ Tư pháp thông báo cơ quan có thẩm quyền của Hoa Kỳ không thực hiện được ủy thác tư pháp nêu trên do: Dương sự không còn ở tại địa chỉ được yêu cầu.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, Tòa án đã có Công văn số 1061/CV-TA đề nghị Đại sứ quán nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Washington D.C tiến hành niêm yết công khai tại trụ sở cơ quan và thông báo công khai trên cổng thông tin điện tử của Đại sứ quán cho ông Mai Hữu T các văn bản tố tụng của Tòa án. Tòa án cũng đã nhận được văn bản của Đại sứ quán về việc thực hiện các yêu cầu của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 474, khoản 4 và 5 Điều 477 BLTTDS.

- **Ngân hàng A, đại diện hợp pháp là ông Trần Đình Hà trình bày:**

Quyền sử dụng đất và toàn bộ nhà xưởng, công trình xây dựng, máy móc thiết bị tại Lô C17 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, quận S, TP. Đà Nẵng (nay là 16 V, T, quận, S, TP. Đà Nẵng) đang được Ngân hàng Nông nghiệp nhận thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty K theo các Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201300289 ngày 15/3/2015 và Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201802790 26/3/2018, với tổng dư nợ tính đến ngày 23/01/2019 là 34.187.290.716đ. Việc nhận thế chấp của Ngân hàng A được thực hiện đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do vậy, Ngân hàng thống nhất với yêu cầu độc lập của Công ty K, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào các Điều 24, 34, 147, 227, 244, 474, 477 BLTTDS 2015;

Căn cứ vào Điều 5, 106, và 110 Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 128, 134, 320, 342 và các Điều từ 715 đến 721 BLDS

2005;

Căn cứ vào Điều 158 Luật doanh nghiệp 2005;

Căn cứ vào Điều 4 của Luật Kinh doanh bất động sản 2006;

Căn cứ vào Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch Bộ tư pháp - Bộ T nguyên và Môi trường số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006;

Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K buộc Công ty TNHH Đ phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 28/6/2019 là: 30.759.368.713 đồng, trong đó nợ gốc: 7.904.548.750 đồng và nợ lãi: 22.854.619.963 đồng. Công ty TNHH Đ phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh tương ứng đối với số tiền còn nợ theo lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 29/6/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc ông Mai Hữu T, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Thu T1, bà Mai Thị Ái T2 và Bà Mai Thị T3 cùng có trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP K.

Trường hợp, trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công TNHH Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Chấp nhận yêu cầu của Công ty CP K. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34-02/09/HDTCTSTL/TCBDN ngày 20/2/2009 là Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty TNHH Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Toàn bộ nhà xưởng, công trình được đầu tư xây dựng trên lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: Phân xưởng sản xuất, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà xe, tường rào, nhà xử lý nước, xưởng đá, bể chứa nước ngầm.

+ Toàn bộ máy móc thiết bị tại nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu Đ trên lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: máy cưa (1) 01 bộ, Hệ thống nước giếng khoan 01 hệ thống, Hệ thống xử lý nước giếng khoan 01 hệ thống, Máy sản xuất nước đá 02 cái, Hệ thống xử lý nước thải 01 hệ thống, Hệ thống hầm lạnh 01 hệ thống, Máy cưa (2) 02 cái, Máy quần đai thùng (01) 01 cái, Máy quần đai thùng (2) 01 cái, Máy đóng gói bao bì 01 cái, Máy phát điện 1 01 cái, Tủ bù 01 cái.

(Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 20-02/09/HĐTC/TCBDN được Văn phòng công chứng Trọng T2 công chứng số 529 ngày 09/3/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Trọng T2 công chứng số 4782 ngày 22/7/2010).

+ Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

(Theo Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34 - 02/09/HDTCTSTL/TCBDN ngày 20/2/2009).

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất tại Thửa đất số 5, Tờ bản đồ số 115, địa chỉ thửa đất: Lô C1-7 Khu công nghiệp dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng có diện tích 5.505 m², mục đích sử dụng đất công nghiệp, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2010-CQSĐĐ ngày 08/9/2010 giữa bên chuyển nhượng là Công ty TNHH Đ với bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại và Dịch vụ P được công chứng tại Phòng Công chứng B ngày 08/9/2010, số công chứng 4831.

+ Hợp đồng chuyển nhượng (Dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN - DA ngày 18/01/2013 giữa Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại và Dịch vụ P và Công ty cổ phần K, được Trưởng ban Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Đà Nẵng xác nhận ngày 22/1/2013 số 01/2013/LCT-BQL-DN, quyền số 01 SCT/HĐGD.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị hủy những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BA 645165 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2010 cho Công ty TNHH Đ, cụ thể: Hủy các nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý sau:

“Công ty TNHH Xuất nhập khẩu thương mại & dịch vụ P (Giấy chứng

nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0400674860 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch & đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/11/2008, địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng) nhận chuyển nhượng toàn bộ theo Hợp đồng được Văn phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng công chứng số 4831 ngày 08/9/2010.

Chuyển nhượng cho Công ty CP K (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401299852, địa chỉ trụ sở chính: 21 V, p, T, q. S, thành phố Đà Nẵng theo hồ sơ số 02/2013”.

+ Hủy phần chứng nhận bổ sung tài sản khác gắn liền với đất công trình xây dựng: nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy hải sản xuất khẩu theo hồ sơ số 002/2013.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; chi phí ủy thác tư pháp; quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, Ngân hàng TMCP K kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 05/2019/KDTM-ST ngày 28/6/2019 ngày 14/10/2019 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng, công nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng trong đó có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán nợ của Công ty TNHH Đ tại Ngân hàng TMCP K.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của Ngân hàng TMCP K: Việc Ngân hàng TMCP K nhận thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai là hoàn toàn phù hợp với pháp luật đất đai và dân sự. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2018 và Biên bản làm việc ngày 07/01/2019 để giải quyết vụ án là không khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP K sửa Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng: Ngân hàng cho Công ty Đ vay vốn từ tài sản hình thành trong tương lai nhưng không có xác nhận của Ban quản lý nên không biết để phối hợp xử lý, dẫn đến Công ty mang tài sản thế chấp chuyển nhượng cho Công ty P từ năm 2010. Từ ngày 21/6/2012 đến 25/01/2013 Ban quản lý nhận được hồ sơ lập các thủ tục đầu tư, xây dựng và môi trường của dự án, bao gồm: Giấy chứng nhận đầu tư, xây dựng, môi trường, xác nhận thế chấp hợp

đồng, chuyển nhượng... nhưng Ban quản lý không nhận được bất kỳ văn bản nào của Ngân hàng phản ánh các nội dung chuyển nhượng của Công ty Đ để phối hợp xử lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy, quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm là có căn cứ, nguyên đơn Ngân hàng TMCP K kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP K, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Công ty cổ phần K có Đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ 2 để nhờ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty. Tuy nhiên, phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 04/3/2020 Công ty cổ phần K cũng xin hoãn phiên tòa với lý do trên; do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận. Bị đơn Công ty Đ, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Văn phòng công chứng B, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Sở T nguyên và Môi trường, có Đơn xin xét xử vắng mặt; số còn lại đều vắng mặt không lý do. Xét thấy, việc vắng mặt các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, do đó căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ đối với các khoản vay tại Ngân hàng K, Công ty Đ đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu sử dụng của mình để thế chấp tại Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp bảo đảm như sau:

- Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 20-02/09/HĐTC/TCBĐN được Văn phòng Công chứng Trọng T2 công chứng số 529 ngày 09/3/2009 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Trọng T2 công chứng số 4782 ngày 22/7/2010 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản số 20-02): Đối với toàn bộ nhà xưởng, công trình được đầu tư xây dựng trên lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T: Theo Đơn giao dịch bảo đảm thì toàn bộ nhà xưởng do Công ty Đ thế chấp được cấu tạo bằng thép tiền chế có thể tháo dỡ và di dời được. Nhưng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2018 và Biên bản làm việc ngày 07/01/2019 thể hiện: *Nhà xưởng hiện nay Công ty K đang sử dụng gồm: Nhà xưởng, công trình xây dựng gồm Nhà máy chế biến hải sản (nhà xưởng chính), xưởng hàng khô, nhà văn phòng, nhà sản xuất, nhà bảo vệ ... là tường xây, máy tôn, mái đúc, nền gạch men, nền đá Granito ...* Như vậy, có sự khác biệt về cơ bản giữa tài sản do Ngân hàng nhận thế chấp của Công ty Đ với tài sản mà Ngân hàng yêu cầu xử lý nợ trong vụ án này. Trong khi đó, Công ty K chứng minh toàn bộ nhà xưởng là tài sản hợp pháp của Công ty nhận chuyển nhượng từ Công ty P và xây dựng mới, mua mới. Tình trạng, mô tả và cấu trúc của nhà máy cũng được ghi nhận cụ thể trong GCNQSDĐ số BA 645165 vào thời điểm Công ty K nhận chuyển nhượng từ Công ty P theo Hợp đồng chuyển nhượng (Dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN-DA ngày 18/01/2013, có xác nhận của Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng ngày 22/01/2013. Công ty K cũng xuất trình được các hóa đơn và hợp đồng xây dựng đối với các hạng mục gồm bể chứa nước ngầm, nhà xử lý nước, văn phòng. Đồng thời, tại thời điểm Công ty P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng thể hiện không có nhận chuyển nhượng đối với nhà xưởng mà Công ty Đ đã thế chấp cho Ngân hàng.

- Đối với toàn bộ máy móc thiết bị tại nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu Đ trên lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, chi tiết gồm: Máy cưa (1) 01 bộ, Hệ thống nước giếng khoan 01 hệ thống, Hệ thống xử lý nước giếng khoan 01 hệ thống, Máy sản xuất nước đá 02 cái, Hệ thống xử lý nước thải 01 hệ thống, Hệ thống hầm lạnh 01 hệ thống, Máy cưa (2) 02 cái, Máy quần đai thùng (01) 01 cái, Máy quần đai thùng (2) 01 cái, Máy đóng gói bao bì 01 cái, Máy phát điện 1 01 cái, Tủ bù 01 cái. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17.10.2018, đại diện Ngân hàng không chỉ rõ được các máy móc mà Ngân hàng nhận thế chấp của Công ty Đ. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Ngân hàng cung cấp tài liệu chứng cứ về mã hiệu, số

hiệu, loại máy, công năng, hình ảnh, các mô tả chi tiết máy móc, thiết bị và tài liệu chứng cứ đối với những biến động về nhà xưởng, công trình được Công ty Đ thế chấp cho Ngân hàng nhưng chưa cung cấp được. Ngược lại, Công ty K cho rằng các tài sản được nêu trên đều do Công ty nhận chuyển nhượng hợp pháp từ Công ty P và mua mới, xây dựng mới, không có tài sản nào là tài sản do Công ty Đ đã thế chấp cho Ngân hàng và cũng đã cung cấp toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng tài sản, máy móc thiết bị và công cụ dụng cụ sản xuất thủy sản từ Công ty CP XNK T3 sản Quảng Nam (hóa đơn, bảng kê kèm theo); Hợp đồng mua các máy móc thiết bị và Giấy phép khai thác nước ngầm do UBND TP. Đà Nẵng cấp. Việc Ngân hàng nhận thế chấp từ Công ty Đ nhưng không có biện pháp quản lý tài sản dẫn đến việc Công ty Đ di dời, thất thoát tài sản là lỗi của Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản gồm toàn bộ nhà xưởng, công trình được đầu tư xây dựng trên lô số C1.7 Khu công Nghiệp và Dịch vụ thủy sản T là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Đ với Công ty P được công chứng tại Phòng Công chứng B ngày 08/9/2010, số công chứng 4831; Hợp đồng chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN-DA ngày 18/01/2013 giữa Công ty P và Công ty K được Trưởng ban Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng xác nhận ngày 22/1/2013 số 01/2013/LCT-BQL-DN; Hủy phần chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BA 645165 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2010 cho Công ty TNHH Đ; và yêu cầu độc lập của Công ty K: yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34 -02/09/HDTCTSTL/TCBĐN ngày 20/2/2009: Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu Công nghiệp và Dịch vụ thủy sản T giữa Ngân hàng K và Công ty Đ. Xét thấy, các yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ngân hàng K và yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34-02/09/HDTCTSTL/TCBĐN ngày 20/2/2009 của Công ty K đều liên quan đến quyền sử dụng đất Lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T mà hiện Công ty K đang đứng tên trong GCNQSDĐ và đang quản lý sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trước yêu cầu độc lập của Công ty K về tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 34-02 giữa Ngân hàng và Công ty Đ là có căn cứ.

- Xét Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34-02/09/HDTCTSTL/TCBĐN ngày 20/2/2009 (gọi tắt là Hợp đồng số 34) là Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T. Xét thấy, theo Luật Đất đai 2003 không có quy định quyền sử dụng đất là tài sản được hình thành trong tương lai; Điều 106 Luật đất đai 2003 quy định: Doanh nghiệp chỉ được thực hiện quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110 khi có GCNQSDĐ. Vì vậy, nếu doanh nghiệp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đủ điều kiện để thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng số 34 giữa Ngân hàng và Công ty Đ ký kết khi Công ty Đ không có GCNQSDĐ là chưa đủ điều kiện thế chấp nên đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai quy định: Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao thì phải có xác nhận của Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao. Ngân hàng cho rằng Công ty Đ đang thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ nên quyền sử dụng đất trong trường hợp này là tài sản hình thành trong tương lai là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, theo quy định tại các điều từ 715 đến 721 BLDS 2005 không có quy định quyền sử dụng đất là tài sản hình thành trong tương lai. Ngoài ra, khoản 1 Điều 720 BLDS 2005 quy định quyền của bên nhận thế chấp trong việc kiểm tra, nhắc nhở bên thế chấp quyền sử dụng đất bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích. Tuy nhiên, Ngân hàng K sau khi nhận thế chấp tài sản từ công ty Đ đã không có biện pháp quản lý tài sản. Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng cũng cho rằng Ngân hàng K nhận thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là không đúng quy định và cũng không thông báo cho Ban quản lý nên dẫn đến việc Công ty Đ chuyển nhượng tài sản đã thế chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cũng không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện đã yêu cầu các cơ quan chức năng ngăn chặn việc chuyển nhượng tài sản trên của Công ty Đ.

- Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2010-CNQSDĐ giữa Công ty Đ với Công ty P được công chứng tại Phòng Công chứng B ngày 08/9/2010; Hợp đồng chuyển nhượng (dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN-

DA ngày 18/01/2013 giữa Công ty P và Công ty K được Trưởng ban Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Đà Nẵng xác nhận ngày 22/1/2013: Xét thấy: Ngày 08/09/2010, Công ty Đ được UBND TP. Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số BA 645165 đối với Thửa đất số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T. Ngay trong ngày, Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 01/2010-CNQSDĐ cho Công ty P, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty P quản lý, xây dựng, sử dụng và được Ban quản lý các Khu Công nghiệp và Chế xuất cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32221000232 ngày 21/6/2012. Đến ngày 18/01/2013, Công ty P ký Hợp đồng chuyển nhượng (Dự án) gồm tài sản (nhà xưởng, máy móc thiết bị, các công trình kiến trúc khác) gắn liền với quyền sử dụng đất của Nhà máy sản xuất kinh doanh chế biến hàng thủy sản xuất khẩu, được Ban quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Đà Nẵng xác nhận theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2003 và điểm 2.3 khoản 2 Mục I của Thông tư Liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT. Đến ngày 06/02/2013, quyền sử dụng đất của Công ty K được chỉnh lý biến động vào GCNQSDĐ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Đ và P, và hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa công ty P và công ty K được ký kết và thực hiện hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Ngân hàng K biết việc chuyển nhượng này và cũng không thông báo cho Ban quản lý, các cơ quan chức năng liên quan để phối hợp quản lý cũng là lỗi của Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng như nêu trên là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng K kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào mới để làm căn cứ thay đổi nội dung quyết định của bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận; ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp, bác kháng cáo của Ngân hàng K, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng K phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 5, Điều 106 và Điều 110 của Luật Đất đai 2003; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; các Điều 128, 134, 320, 342, các Điều từ 715 đến 721 của BLDS 2005; Điều 158 Luật doanh nghiệp 2005; Điều 4 của Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch Bộ tư pháp – Bộ T nguyên và Môi trường số 326/2016/UBTVQH14 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K buộc Công ty TNHH Đ phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/6/2019 là 30.759.368.713 đồng, trong đó nợ gốc: 7.904.548.750 đồng và nợ lãi: 22.854.619.963 đồng. Công ty TNHH Đ phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh tương ứng đối với số tiền còn nợ theo lãi suất quy định trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 29/6/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc ông Mai Hữu T, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Thu T1, bà Mai Thị Ái T2 và bà Mai Thị T3 cùng có trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP K.

Trường hợp, trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công TNHH Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Chấp nhận yêu cầu của Công ty CP K. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34-02/09/HDTCTSTL/TCBĐN ngày 20/2/2009 là Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty TNHH Đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Toàn bộ nhà xưởng, công trình được đầu tư xây dựng trên lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: Phân xưởng sản xuất, nhà làm việc, nhà bảo vệ, nhà xe, tường rào, nhà xử lý nước, xưởng đá, bể chứa nước ngầm.

- Toàn bộ máy móc thiết bị tại nhà máy chế biến hải sản xuất khẩu Đ trên lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, chi tiết gồm: máy cưa (1) 01 bộ, Hệ thống nước giếng khoan 01 hệ thống, Hệ thống xử lý nước giếng khoan 01 hệ thống, Máy sản xuất nước đá 02 cái, Hệ thống xử lý nước thải 01 hệ thống, Hệ thống hầm lạnh 01 hệ thống, Máy cưa (2) 02 cái, Máy quần đai thùng (01) 01 cái, Máy quần đai thùng (2) 01 cái, Máy đóng gói bao bì 01 cái, Máy phát điện 1 01 cái, Tủ bù 01 cái. (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 20-02/09/HĐTC/TCBDN được Văn phòng công chứng Trọng T2 công chứng số 529 ngày 09/3/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Trọng T2 công chứng số 4782 ngày 22/7/2010).

- Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai tại Lô số C1.7 Khu công nghiệp và dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản trong tương lai số 34 -02/09/HDTCTSTL/TCBDN ngày 20/2/2009).

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất tại Thửa đất số 5, Tờ bản đồ số 115, địa chỉ thửa đất: Lô C1-7 Khu công nghiệp dịch vụ thủy sản T, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng có diện tích 5.505 m², mục đích sử dụng đất công nghiệp, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2010-CQSĐĐ ngày 08/9/2010 giữa bên chuyển nhượng là Công ty TNHH Đ với bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại và Dịch vụ P được công chứng tại Phòng Công chứng B ngày 08/9/2010, số công chứng 4831.

- Hợp đồng chuyển nhượng (Dự án) gồm tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐCN - DA ngày 18/01/2013 giữa Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại và Dịch vụ P và Công ty Cổ phần K, được Trưởng ban Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Đà Nẵng xác nhận ngày 22/1/2013 số 01/2013/LCT-BQL-DN, quyển số 01 SCT/HĐGD.

6. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K đề nghị hủy những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BA 645165 do UBND thành phố Đà

Năng cấp ngày 08/9/2010 cho Công ty TNHH Đ, cụ thể: Hủy các nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý sau:

“Công ty TNHH Xuất nhập khẩu thương mại & dịch vụ P (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0400674860 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch & Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/11/2008, địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng) nhận chuyển nhượng toàn bộ theo Hợp đồng được Văn phòng Công chứng B thành phố Đà Nẵng công chứng số 4831 ngày 08/9/2010.

Chuyển nhượng cho Công ty CP K (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401299852, địa chỉ trụ sở chính: 21 V, p. T, q. S, thành phố Đà Nẵng theo hồ sơ số 02/2013”.

Hủy phần chứng nhận bổ sung tài sản khác gắn liền với đất công trình xây dựng: nhà máy sản xuất chế biến hàng thủy hải sản xuất khẩu theo hồ sơ số 002/2013.

7. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty TNHH Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 138.759.369đ. Ông Mai Hữu T, bà Mai Thị T, bà Mai Thị Thu T1, bà Mai Thị Ái T2 và Bà Mai Thị T3 cùng phải liên đới chịu trách nhiệm đối với toàn bộ số tiền án phí trên.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 38.421.908đ theo Biên lai số 000268 ngày 05/12/2011 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

+ Ngân hàng TMCP K phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận là 3.000.000đ. Ngân hàng TMCP K đã nộp 300.000đ theo Biên lai tạm ứng án phí số 001714 ngày 31/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận S. Ngân hàng TMCP K còn phải nộp số tiền án phí là 2.700.000đ. Và phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần K được Tòa án chấp nhận là 3.000.000đ. Như vậy, Ngân hàng TMCP K phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 5.700.000đ.

+ Công ty Cổ phần K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần K số tiền 3.000.000đ theo Biên lai số 001189 ngày 04/10/2017 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ngân hàng TMCP K phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 001870 ngày 08/8/2019 tại Cục Thi hành án thành phố Đà Nẵng.

8. Về chi phí ủy thác tư pháp: Ngân hàng TMCP K phải chịu các lệ phí, chi phí ủy thác tư pháp, chi phí dịch thuật để thực hiện việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng là 10.422.525 đồng (đã nộp và đã chi).

Trường hợp bản án, quyết định 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 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Võ Ngọc Thông