

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN Ô  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 01/2020/KDTM-ST  
Ngày 21-8-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất  
và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

**-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Trần Văn Mẫn**  
**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông **Nguyễn Mai Độ**
2. Bà **Phạm Quế Lan**

**Thư ký phiên tòa:** Ông **Bùi Tuấn Kiệt**-Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô tham gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Huệ** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2017/TLST-KDTM ngày 06/10/2017 về việc *tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất và hợp đồng tín dụng* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2019/QĐST-KDTM ngày 03/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty CPXD**

Địa chỉ: 72 phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn Anh. Trú tại: 116A, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Bị đơn: **Công ty CPBN**

Địa chỉ: Khu vực P, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng TMCP QĐ** (tên gọi cũ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N). Địa chỉ: Số 28C-28D phố B, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ L và bà Trần Hoàng D. Địa chỉ: 175 K, phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền số 302/2020/UQ-NCB ngày 29/7/2020). Có mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ, tình tiết có trong hồ sơ vụ án được tóm tắt như sau:

- Nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 15/12/2009, Công ty CPXD (sau đây gọi tắt là Công ty H) có ký hợp đồng kinh tế số 14/HĐ/TLĐ-KCN cho Công ty CPBN (sau đây gọi tắt là Công ty CPBN) thuê lại quyền sử dụng đất, thửa đất số 1012, TĐĐ số 5, DT 8664m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận QSD đất vào sổ số: GCN: CT00107 cấp ngày 25/7/2013. Đất tọa lạc tại Lô 2.11H, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Thời hạn hợp đồng là 39 năm, kể từ ngày các bên ký hợp đồng. Hợp đồng kinh tế trên các bên còn thỏa thuận về số tiền cho thuê lại đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng, điều kiện hủy hợp đồng, lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất.

Bên cạnh đó, giữa nguyên đơn và bị đơn và bên thứ ba là Ngân hàng Thương mại cổ phần N còn ký văn bản thỏa thuận ngày 30/6/2010 về việc quản lý tài sản thế chấp theo hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 10.104.14/BBTT/2010. Theo đó, bên nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thế chấp tài sản gắn liền với đất, nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì bên Công ty H đồng ý cho bên Ngân hàng Q hoặc bên mua lại tài sản tiếp tục thuê đất theo thỏa thuận

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên Công ty CPBN đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bên Công ty H trong thời gian dài, đồng thời Công ty CPBN nay không còn hoạt động nữa. Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng cho thuê lại đất số 14/HĐ/TLĐ-KCN ký ngày 15/12/2009 giữa Công ty H với Công ty CPBN, buộc bị đơn phải giao trả lại phần đất cho thuê nêu trên cho nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng còn nợ lại tính đến ngày 21/8/2020, và số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, tổng cộng là  $344.218,94\text{USD} \times 23.270 \text{ đồng}(\text{ngày } 21/8/2020)/1\text{USD} = 8.009.974.733 \text{ đồng}$

- Đại diện Ngân hàng TMCP Q trình bày: Ngày 26/07/2010 và 04/05/2012, Công ty CPBN có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Cần Thơ (tên gọi cũ: Ngân hàng TMCP N -Chi nhánh Cần Thơ) theo Hợp đồng tín dụng số 01/10/HĐTD-SMEFP/III/107-11 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 009/12/HĐTD/107-144. Chi tiết các khoản vay như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 01/10/HĐTD-SMEFP/III/107-11 ngày 26/07/2010

- Số tiền vay: 6.200.000.000 đồng (Sáu tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên.

- Lãi suất vay:

+ LSV kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên là: 14,82%/năm.

+ Lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn

- Lãi chậm trả : 0,1% /ngày.

2. Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 009/12/HĐTD/107-144 ngày 04/05/2012

- Số tiền vay: 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng chẵn*)

- Thời hạn vay : 12 tháng, kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên

- Lãi suất vay:

+ LSV kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên là: 22.32%/năm

+ Lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn

- Lãi chậm trả: 0,1% /ngày

Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 01/10/HĐTD-SMEFPIII/107-11 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 009/12/HĐTD/107-144, Công ty CPBN đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q tài sản bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất thuê tại lô số 2.11H. khu công nghiệp T, thuộc phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo mô tả chi tiết sau:

+ Tên lô đất: Lô số 2.11 H, Khu Công nghiệp T, thuộc phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ

+ Diện tích: 8.664 m<sup>2</sup> ( Theo hợp đồng thuê lại đất trong khu Công nghiệp Trà Nóc II – Cần Thơ số 14/HĐ/TLĐ.KCN ngày 15/12/2009).

Theo hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất thuê số: 10.124.14 ngày 26/07/2010.

2. Tài sản gắn liền với đất, Tài sản thế chấp hình thành trong tương lai mô tả như sau:

+ Loại tài sản: Nhà xưởng + Văn phòng làm việc thuộc công trình: Nhà máy sản xuất chế biến thức ăn gia súc và thủy sản

+ Địa chỉ tài sản: Lô 2.11H Khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

+ Diện tích xây dựng: 3.109,8 m<sup>2</sup> + 145,2 m<sup>2</sup> = 3.255 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 3.255 m<sup>2</sup>.

+ Kết cấu: Nhà trệt, số tầng: 01

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 10.124.14 ngày 26/07/2010. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/07/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cần Thơ.

3. Máy móc, thiết bị được mô tả như sau:

+ Tên tài sản thế chấp: Dây chuyền máy móc sản xuất thức ăn chăn nuôi thủy sản dạng viên, giá trị TSTC: 3.720.000.000 đồng

+ Địa điểm lắp đặt: khu công nghiệp T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Lô 2.11H)

+ Tên công trình: Chế tạo và lắp đặt dây chuyền sản xuất thức ăn cá viên nổi công suất 04 tấn/giờ - Công ty CPBN.

Theo hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB ngày 13/09/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản tại Tp.HCM

4. Máy móc, thiết bị được mô tả như sau:

+ Tên tài sản thế chấp: Đường dây trung áp và trạm biến áp 560KVA – Công ty CPBN, giá trị TSTC: 413.000.000 đồng

+ Địa điểm lắp đặt: khu công nghiệp T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Lô 2.11H)

+ Tên công trình: Đường dây trung áp và trạm biến áp 560KVA – Công ty CPBN.

Theo hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB – 01 ngày 16/12/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

5. Máy móc, thiết bị được mô tả như sau:

+ Tên tài sản thế chấp: Cân đóng bao 1 thùng tự động; cân ô tô điện tử 60 tấn kích thước 3 x 12m, Giá trị TSTC: 70.000.000 đồng + 220.000.000 đồng = 290.000.000đ

+ Địa điểm lắp đặt: khu công nghiệp T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Lô 2.11H)

+ Tên máy móc thiết bị: Cân đóng bao 1 thùng tự động; cân ô tô điện tử – Công ty CPBN.

Theo hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB – 02 ngày 14/04/2011 và được đăng ký giao dịch bảo

đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh

6. Máy móc, thiết bị được mô tả như sau:

+ Tên tài sản thế chấp: Công trình thi công lắp đặt đường dây hạ áp và di dời trạm biến áp 560KVA cấp nguồn cho nhà máy chế biến thức ăn – Công ty CPBN, giá trị TSTC: 211.000.000 đồng

+ Địa điểm lắp đặt: khu công nghiệp T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (Lô 2.11H)

+ Tên máy móc thiết bị: đường dây hạ áp và di dời Trạm biến áp 560KVA cấp nguồn cho nhà máy chế biến thức ăn

Theo hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB – 03 ngày 20/04/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty CPBN đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Hiện tại đã đến hạn trả gốc và lãi, Ngân hàng TMCP Q đã nhiều lần làm việc và gửi thông báo nhắc nhở tạo điều kiện cho khách hàng có thời gian thu xếp nguồn tiền trả nợ nhưng khách hàng vẫn không thực hiện. Tính đến hết ngày 19/8/2020, tổng số dư nợ của Công ty CPBN tại NCB là 7.453.092.448 đồng, trong đó:

- Nợ gốc:	3.664.973.809 đồng
- Tiền lãi:	854.336.428 đồng
- Lãi trên dư nợ gốc quá hạn:	2.369.517.814 đồng
- Lãi chậm trả lãi:	564.264.397 đồng

Vì vậy, nay Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa xem xét và phán quyết, buộc:

Buộc Công ty CPBN trả Ngân hàng TMCP Q tổng số nợ tính đến ngày 19/8/2020 là 7.453.092.448 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.664.973.809 đồng, tiền lãi 854.336.428 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 2.369.517.814 đồng, lãi chậm trả lãi: 564.264.397 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng số 01/10/HĐTD-SMEFPIII/107-11 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 009/12/HĐTD/107-144 kể từ ngày 20/8/2020 cho đến khi Công ty CPBN thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật Công ty CPBN không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q được

quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty CPBN tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 01/10/HĐTD-SMEFPIII/107-11 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 009/12/HĐTD/107-144. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên, xử lý các tài sản khác của Công ty CPBN để thanh toán những khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q

Về phía bị đơn Công ty CPBN, vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Ngân hàng Q còn giải thích thêm lý do của số tiền lãi chậm trả lãi (564.264.397 đồng), số tiền này Ngân hàng cho biết là số tiền phạt do chậm trả số nợ lãi trong hạn (854.336.428 đồng), cụ thể: theo hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận lãi chậm trả lãi là 0,1%/ngày = 36%/năm. Nay, Ngân hàng chỉ tính 10%/năm để phù hợp với quy định của pháp luật (854.336.428 đồng x 10%/năm x thời gian chậm trả tính đến ngày 19/8/2020) bằng số tiền là 564.264.397 đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và đương sự là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời gian giải quyết án.

Về nội dung: Kiểm sát viên phân tích đầy đủ, toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Từ đó, kiểm sát viên cho rằng, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Q, kiểm sát viên cho rằng, việc Ngân hàng yêu cầu Công ty CPBN thanh toán các khoản nợ vay và lãi tính đến ngày 19/8/2020, số nợ gốc còn lại là: 3.664.973.809 đồng, tiền lãi 854.336.428 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 2.369.517.814 đồng là có cơ sở. Tuy nhiên đối với khoản lãi chậm trả lãi: 564.264.397 đồng thì không có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ hợp đồng tín dụng giữa các bên được giao dịch trước ngày 01/01/2017, cho nên căn cứ vào hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì cơ bản chỉ được tính lãi trong hạn và quá hạn. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Kiểm sát viên cho rằng các hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do các bên

giao dịch không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai năm 2003, nên hợp đồng này không có giá trị pháp lý, vì vậy không có căn cứ để xem xét.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và các chi phí tố tụng, buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### *[1]. Về quan hệ pháp luật:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê lại đất đối với bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng. Bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Các bên đương sự tham gia đều có giấy phép đăng ký kinh doanh, nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định "*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*" theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại; Điều 714 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng; Khoản 1 Điều 30, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

#### *[2]. Về tố tụng:*

Về sự vắng mặt của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án: Theo giấy phép đầu tư và đăng ký kinh doanh, thể hiện bị đơn có trụ sở chính tại địa chỉ số Lô 2.11H, KCN T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Nay, chính quyền địa phương và Ban quản lý các khu Chế xuất và Công nghiệp Cần Thơ xác nhận là đã ngưng hoạt động, nhưng giấy phép đầu tư kinh doanh vẫn không thay đổi. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành đầy đủ thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt bị đơn theo địa chỉ kinh doanh nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### *[3]. Về nội dung:*

*- Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn*

Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bên nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án hợp đồng cho thuê lại đất số 14/HĐ/TLĐ-KCN giữa Công ty H và Công ty CPBN, đối với thửa đất số 1012, TĐĐ số 5, DT 8664m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSD đất vào sổ số: GCN: CT00107 cấp ngày 25/7/2013. Đất tọa lạc tại Lô 2.11H, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ, cùng với các tài liệu chứng cứ kèm theo chứng minh là bên Công ty CPBN đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ 15/12/2010 đến ngày 21/8/2020 tổng số tiền nợ còn lại và tiền phát sinh lãi chậm thanh toán tiền thuê đất là 8.009.974.733 đồng. Từ đó, Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng cho thuê lại đất giữa các bên đã được xác nhận của Ban quản lý các khu Chế xuất và Công nghiệp Cần Thơ là phù hợp với quy định của pháp luật; các điều

khoản thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm vào điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội, nên quyền và lợi ích hợp pháp của các bên được pháp luật bảo vệ. Xét thấy, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn không có lý do chính đáng đã làm cho mục đích kinh doanh của nguyên đơn không đạt được, vi phạm nghiêm trọng các điều khoản giao kết của hợp đồng giữa các bên. Do vậy, nay nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê lại đất và buộc bị đơn giao trả lại đất là phù hợp với quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời buộc Công ty CPBN phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho Công ty H tính đến ngày 21/8/2020 là 8.009.974.733 đồng

- *Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q:*

Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/10/HĐTD-SMEFPIII/107-11 ngày 26/7/2010 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 009/12/HĐTD/107-144 ngày 04/5/2012, và các hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện Công ty CPBN đã còn nợ Ngân hàng Q tính đến ngày 19/8/2020, trong đó: nợ gốc là 3.664.973.809 đồng, tiền lãi 854.336.428 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 2.369.517.814 đồng. Vì vậy yêu cầu này của Ngân hàng Q là có căn cứ để chấp nhận.

Riêng đối với yêu cầu Công ty CPBN còn phải thanh toán số tiền lãi chậm trả lãi trên khoản lãi trong hạn là 502.564.151 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/9/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/01/2017 chỉ được tính các khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn. Do vậy, hợp đồng tín dụng giữa các bên được xác lập vào các năm 2010 và 2012, trước ngày 01/01/2017 nên không được chấp nhận thêm phần lãi suất chậm trả lãi nêu trên. Vì vậy, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Ngoài các yêu cầu trên, Ngân hàng Q còn yêu cầu Tòa án cho phát mãi thi hành án các tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuê số: 10.124.14 ngày 26/7/2010 đối với tài sản Lô số 2.11 H, Khu Công nghiệp T, thuộc phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Xét thấy, hợp đồng thế chấp này được các bên ký kết nhưng chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm, đồng thời, xét thấy Công ty CPBN chỉ là người thuê lại quyền sử dụng đất, theo hợp đồng cho thuê lại đất và quy định của pháp luật thì Công ty CPBN không được thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác. Vì vậy, giao dịch này giữa các bên là vô hiệu. Nên yêu cầu phát mãi tài sản đối với quyền sử dụng đất này của Ngân hàng là không được chấp nhận.

- Riêng đối với các hợp đồng thế chấp tài sản còn lại:



1. Hợp đồng tài sản gắn liền với đất số 10.124.2010. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2010 tại Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Cần Thơ

2. Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB ngày 13/09/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

3. Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB ngày 16/12/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

4. Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB 02 ngày 14/4/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

5. Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB 03 ngày 20/4/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

Xét thấy các hợp đồng trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, và không trái với đạo đức xã hội, đồng thời đã được đăng ký thế chấp bảo đảm theo quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Theo Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì án phí trong vụ án được xác định như sau:

- Công ty CPBN phải chịu:

+ Án phí tranh chấp hợp đồng: 300.000 đồng

+ Án phí buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty H và Công ty Bình Nguyên: 122.080.674 đồng

Tổng cộng: 122.080.674 đồng + 300.000 đồng = 122.380.674 đồng

- Ngân hàng TMCP Q phải chịu: 24.102.566 đồng (Do không được chấp nhận yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi suất 564.264.397 đồng)

[5] Các vấn đề khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng: 46.422.600 đồng. Công ty H đã nộp xong, nên buộc Công ty CPBN có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty H số tiền này

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

-Áp dụng:

+ Các Điều 26, 35, 39, 92, 227 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Điều 123, 131, 407, 709 và 714 Bộ luật Dân sự năm 2005;

+ Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng;

+ Khoản 1 Điều 3 và Điều 306 Luật Thương mại 2005;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng cho thuê lại đất số 14/HĐ/TLĐ-KCN giữa Công ty CPXD và Công ty CPBN lập ngày 15/12/2009. Buộc Công ty CPBN phải giao trả lại cho Công ty CPXD thửa đất số 1012, TĐĐ số 5, DT 8664m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSD đất vào sổ số: GCN: CT00107 cấp ngày 25/7/2013, đất tọa lạc tại Lô 2.11H, khu công nghiệp Trà Nóc 2, phường Phước Thới, quận Ô, thành phố Cần Thơ

Buộc Công ty CPBN phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty CPXD tổng số tiền là: **8.009.974.733 đồng** (tám tỷ không trăm lẻ chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn bảy trăm ba mươi ba đồng)

Kể từ khi người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành còn phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 306 Luật Thương mại tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q

Buộc Công ty CPBN phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tính đến ngày 19/8/2020 là: **6.888.828.051 đồng** (sáu tỷ tám trăm tám mươi tám ngàn tám trăm hai mươi tám ngàn không trăm năm mươi một đồng). (Trong đó: nợ gốc là 3.664.973.809 đồng, tiền lãi 854.336.428 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 2.369.517.814 đồng). *Kể từ ngày 20/8/2020* Công ty CPBN còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Nếu Công ty CPBN không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng sau để đảm bảo thi hành án:

- Hợp đồng tài sản gắn liền với đất số 10.124.2010. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/7/2010 tại Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Cần Thơ

- Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB ngày 13/09/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

- Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB ngày 16/12/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

- Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB 02 ngày 14/4/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

- Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải số 10.124.14/MMTB 03 ngày 20/4/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q, đối với các nội dung sau:

- Yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuê số: 10.124.14 ngày 26/7/2010 đối với tài sản Lô số 2.11 H, Khu Công nghiệp T, thuộc phường P, Quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đồng thời tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1012, TĐĐ số 5, DT 8664m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSD đất vào sổ số: GCN: CT00107 cấp ngày 25/7/2013. Đất tọa lạc tại Lô 2.11H, khu công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ do Công ty CPBN đứng tên sử dụng (hiện tại Ngân hàng TMCP Q đang quản lý) để thực hiện việc quản lý nhà nước về đất đai theo quy định

- Yêu cầu Công ty CPBN phải thanh toán số tiền lãi chậm trả lãi là 502.564.151 đồng

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa Công ty CPXD và Ngân hàng TMCP Q trong giai đoạn thi hành án. Theo đó, Công ty CPXD sẽ tạo điều kiện cho Ngân hàng TMCP Q hoặc bên mua tài sản thế chấp được tiếp tục thuê lại đất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê lại đất.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty CPBN phải nộp: **122.380.674 đồng** (Một trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám chục ngàn sáu trăm bảy mươi bốn đồng)

- Ngân hàng TMCP Q phải nộp: **24.102.566 đồng** (Hai mươi bốn triệu một trăm lẻ hai ngàn năm trăm sáu mươi sáu đồng). Nhưng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.565.000 đồng mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai số 010953 ngày 07/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô, thành phố Cần Thơ. Sau khi khấu trừ, Ngân hàng TMCP Q được nhận lại số tiền (57.565.000 đồng - 24.102.566 đồng): **33.462.434 đồng** (Ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn bốn trăm ba mươi bốn đồng)

- Công ty CPXD được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu số 009933 ngày 28/11/2016 là: **56.128.000 đồng** (Năm mươi sáu triệu một trăm hai mươi tám ngàn đồng)

5. Các vấn đề khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp: Buộc Công ty CPBN có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty CPXD số tiền **46.422.600 đồng** (Bốn mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm đồng)

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với bị đơn kể từ ngày Tòa án tổng đạt bản án cho bị đơn hoặc đã được niêm yết theo luật định để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Đã ký

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND quận Ô;
- Thi hành án quận Ô;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Văn Mẫn**