

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO**

Trụ sở chính: 326 Nguyễn An Ninh, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Điện thoại: 02543.838423 - 02543.838426

Fax: 02543.838422

Email: idicoconac@gmail.com

Người thực hiện công bố thông tin: Ông **VŨ ANH TUẤN**

Số căn cước: 026073001551, ngày cấp 15/11/2016, nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

Địa chỉ: 40/6/7 Lê Hồng Phong, F4, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Điện thoại: di động: 0913755579; cơ quan: 02543.838423


Loại thông tin công bố: 24h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO công bố Bản án số: 01/2021/KDTM-ST ngày 19/01/2021 của Tòa Án Nhân Dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê lại QSDĐ và hợp đồng tín dụng.

(Đính kèm: Bản án số: 01/2021/KDTM-ST ngày 19/01/2021)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận: 
- Như trên;
- HĐQT, BKS,
- Giám đốc Cty (b/c);
- VPTH, TCKT.

Vũng Tàu, ngày 09 tháng 02 năm 2021

Người thực hiện công bố thông tin



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**
Vũ Anh Tuấn

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHÚ MỸ
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST

Ngày: 19-01-2021

Về việc: Tranh chấp HĐ

Thuê lại QSDĐ và HĐ tín dụng



Sao: - Cntd (H) - P.Cnt (quá) - P.Đu, T.Đu, H.Đu
near

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Thường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hiền
2. Ông Nguyễn Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thu Hiền – Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 01 năm 2021 và ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 22/2014/TLST-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2014 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2020/QĐST-KDTM ngày 23 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (CONAC)
Địa chỉ: Số 326 Nguyễn An Ninh, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Tùng – Chức vụ giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh Tuấn, bà Lâm Thị Phương Trang (Có mặt); ông Nguyễn Trọng Lai (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trương Xuân Tám – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV hãng luật Tường Trương Xuân Tám (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH may Thiên Kim

Địa chỉ: Số 36/6H ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Trần Thị Minh Châu – Chức vụ giám đốc (Vắng mặt).



- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty TNHH Đá Tâm xây dựng cao cấp

Địa chỉ: Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Trần Thị Minh Châu – Chức vụ giám đốc (Vắng mặt).

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Bình Thạnh.

Địa chỉ: 347 – 351 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh – Chức vụ chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình Huân – Giám đốc chi nhánh Bình Thạnh.

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông lại cho Trần He Rô (Có mặt).

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Nam Hoa.

Địa chỉ: 241 Hậu Giang, phường 5, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Bích Vân – Giám đốc chi nhánh Nam Hoa (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Nam Hoa: Ông Trần Đức Vũ – Luật sư thuộc Công ty TNHH MTV Tín và Tâm – Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

+ Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Nguyễn Anh Triết – Chức vụ: Trưởng ban.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Cẩm – Nhân viên (Có mặt).

+ Công ty TNHH Deayoung Ep Vina (tên cũ là Công ty TNHH Tachyon Vina)

Địa chỉ: Số 63 Lò Lu, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Hwang Woi Seok – Chức vụ: Tổng giám đốc (Có đơn xin vắng mặt).

+ Công ty TNHH Roorim Vina

Địa chỉ: SGR.01-07.27, tầng 7, Saigon Royal, số 34-35 đường Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Kwak Suk Jin – chức vụ: Giám đốc

+ Công ty TNHH Sangshin Việt Nam (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Lô số 1, đường NB2, khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Conac, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Chang Huen – Chức vụ: Giám đốc (Có đơn xin vắng mặt).

+ Công ty TNHH Novas Ez Việt Nam

Địa chỉ: Nhà xưởng T-2.3, Lô I-15, đường D12, khu công nghệ cao, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Jang Jea Hyun – Chức vụ: Tổng giám đốc (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/10/2007, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (gọi tắt là Công ty IDICO) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn May Thiên Kim (gọi tắt là Công ty Thiên Kim) có ký hợp đồng số 04/2007/HĐTĐ (gọi tắt là HĐ 04) với nội dung cơ bản như sau:

Công ty IDICO cho Công ty Thiên Kim thuê lại diện tích đất 166.107 m² tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Conac, mục đích thuê để xây dựng nhà máy sản xuất đá Thạch Anh. Giá thuê 25USD/m², phí duy tu hạ tầng 0,25 USD/m²/năm, đơn giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Thời hạn thuê tính từ ngày 31/10/2007 đến ngày 29/7/2048.

Tổng giá trị tiền thuê đất bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $166.107\text{m}^2 \times 25 \text{ USD/m}^2 \times 1,1 = 4.567.942,5 \text{ USD}$.

Phí duy tu hạ tầng từng năm bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $166.107\text{m}^2 \times 0,25 \text{ USD/m}^2 \times 1,1 = 45.679,43 \text{ USD/năm}$.

Phương thức thanh toán:

Đợt 1, sau khi ký hợp đồng thuê lại đất trong vòng 90 ngày, Công ty Thiên Kim phải thanh toán cho Công ty IDICO 50% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền 2.283.971 USD bao gồm cả 10% tiền đặt cọc là 81.000 USD;

Đợt 2, trong vòng 15 ngày đầu của tháng thứ 13 kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất, Công ty Thiên Kim phải thanh toán 50% giá trị còn lại của hợp đồng tương đương với số tiền 2.283.971,5 USD.

Phí duy tu hạ tầng được thanh toán trong vòng 30 ngày đầu của tháng 01 hàng năm và được miễn 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất (Phí dịch vụ hạ tầng được tính từ ngày 01/11/2008).

Đồng tiền thanh toán: Thanh toán bằng đồng Việt Nam hoặc đô la Mỹ, tỷ giá quy đổi giữa đô la Mỹ và đồng Việt Nam sẽ theo tỷ giá trung bình giữa giá mua và giá bán đô la Mỹ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Tiền lãi phát sinh do chậm nghĩa vụ thanh toán được tính theo mức lãi suất quá hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tính trên toàn bộ số tiền và thời gian chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán không quá 01 tháng.

Thực hiện hợp đồng, ngày 31/12/2007 Công ty IDICO đã bàn giao cho Công ty Thiên Kim 165.282 m² đất thực địa tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC.

Qua đo vẽ thực tế tại Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 27/10/2020 thì diện tích đất cho thuê là 165.442 m².

Ngày 19/01/2009, Công ty IDICO xuất hóa đơn giá trị gia tăng số 0105255 cho Công ty Thiên Kim với giá trị 34.950.000.000 đồng (tương đương 2.000.000 USD).

Công ty Thiên Kim đã thanh toán cho Công ty IDICO các khoản tiền sau:

Tiền thuê đất: 1.390.189,44 USD,

Tiền lãi chậm thanh toán: 299.073,95 USD,

Tổng cộng 1.689.263,39 USD.

Từ tháng 12/2008 đến nay, Công ty Thiên Kim đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể ngoài số tiền 1.689.263,39 USD, Công ty Thiên Kim không thanh toán thêm các khoản tiền khác theo thỏa thuận cho Công ty IDICO dù hai bên đã lập nhiều biên bản đối chiếu công nợ và hợp bàn phương án trả nợ.

Nay Công ty IDICO khởi kiện Công ty Thiên Kim với yêu cầu cụ thể sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy toàn bộ HĐ 04 do Công ty Thiên Kim vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho Công ty IDICO;

Buộc Công ty Thiên Kim giao lại cho Công ty IDICO toàn bộ phần diện tích 165.442m²

Buộc Công ty Thiên Kim thanh toán cho Công ty IDICO tiền thuê đất còn nợ cụ thể như sau:

Tiền thuê đất của tổng diện tích đất thuê tính từ ngày 01/11/2007 đến ngày 03/7/2019 là: $165.442 \text{ m}^2 \times (25,5 \text{ USD}/40,773 \text{ năm} \times 1,1 \times 11,679 \text{ năm}) = 1.303.251,60 \text{ USD (1)}$;

Phí sử dụng hạ tầng của tổng diện tích đất thuê theo HĐ 04 tính từ ngày 01/01/2009 đến ngày 03/7/2019 là: $165.442 \text{ m}^2 \times (0,25 \text{ USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 1,1 \times 10,504 \text{ năm}) = 477.900,75 \text{ USD (2)}$;

Lãi suất chậm trả phát sinh từ việc nợ phí sử dụng hạ tầng tính từ ngày 01/01/2009 đến ngày 03/7/2019 là: $477.900,75 \text{ USD} \times 9\%/\text{năm} \times 10,504 \text{ năm} = 312.896,58 \text{ USD (3)}$;

(Mức lãi suất quá hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam công bố là 9%/năm).

Tổng cộng là (1) + (2) + (3) là: 2.094.048,93 USD (a).

Ngày 03/7/2019, Công ty IDICO đã nhận bàn giao diện tích đất 10 ha theo Bản án Hình sự phúc thẩm số 79/2019/HS-PT ngày 06/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó không tiếp tục yêu cầu Công ty Thiên Kim thanh toán tiền thuê đất của diện tích 10 ha tính từ ngày 03/7/2019 cho đến nay.

Đối với diện tích đất 81.039,90m² thể hiện tại các lô A1, A2 và B theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Tiền thuê đất tính từ ngày 04/7/2019 đến ngày 12/01/2021: $81.039,90 \text{ m}^2 \times (25,5 \text{ USD}/40,773 \text{ năm} \times 1,1 \times 1,532 \text{ năm}) = 83.710,92 \text{ USD}$ (4);

- Tiền phí sử dụng hạ tầng tính từ ngày 04/7/2019 đến ngày 12/01/2021: $81.039,90 \text{ m}^2 \times (0,25 \text{ USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 1,1 \times 1,532 \text{ năm}) = 34.131,12 \text{ USD}$ (5);

- Lãi suất chậm trả do nợ phí sử dụng hạ tầng: $34.131,12 \text{ USD} \times 9\%/\text{năm} \times 1,532 \text{ năm} = 4.101,85 \text{ USD}$ (6);

Tổng cộng: (4) + (5) + (6) = 121.943,89 USD (b).

Tổng cộng: (a) + (b) = 2.215.992,82 USD.

Khấu trừ số tiền Công ty Thiên Kim đã thanh toán cho Công ty IDICO-CONAC theo Hợp đồng thuê đất số 04/2007/HĐTĐ ngày 31/10/2007 là: 1.689.263,39 USD.

Số tiền Công ty Thiên Kim còn phải trả cho Công ty IDICO-CONAC là: $2.215.992,82 \text{ USD} - 1.689.263,39 \text{ USD} = 526.729,43 \text{ USD}$, quy đổi tỷ giá VNĐ theo tỷ giá bình quân mua bán do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương công bố ngày 12/01/2021 là $526.729,43 \text{ USD} \times 23.056,5 \text{ đồng/USD} = 12.144.537.102,8 \text{ đồng}$.

Buộc Công ty Thiên Kim thanh toán cho Công ty IDICO số tiền thuê đất còn nợ là: 12.144.537.102,8 đồng.

Tại phiên tòa, Công ty IDICO xác định không cho cá nhân, tổ chức khác thuê lại hay xây dựng công trình trên khu đất C5.

Diện tích 10 ha đất nói trên là một phần thửa đất số 800, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 682134 ngày 13/01/2011.

Đối với Tranh chấp hợp đồng tín dụng do Agribank Bình Thạnh khởi kiện, Công ty IDICO có ý kiến như sau:

Công ty IDICO nhận thấy việc Công ty Thiên Kim tự ý tách diện tích 166.107 m^2 thành 02 phần gồm 102.507 m^2 và 63.600 m^2 mà không tuân thủ trình tự, thủ tục tách thửa quy định tại Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ đồng thời không được sự cho phép của Công ty IDICO hay cơ quan có thẩm quyền do đó việc Công ty Thiên Kim và Agribank Bình Thạnh cho rằng đã nộp đầy đủ tiền thuê đất cho diện tích đất 63.600 m^2 và được quyền thế chấp tài sản này là không có căn cứ.

Do đó, Công ty IDICO yêu cầu Tòa án xem xét phần nội dung thế chấp 6,36 ha đất tại KCN Mỹ Xuân B1 trong Hợp đồng thế chấp số LAV040209-1 và hợp đồng thế chấp LAV040209-2 ngày 04/02/2009 giữa Công ty TNHH May Thiên Kim và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bình Thạnh do việc thế chấp này vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và khoản 5.1, mục 2 thông tư 01/2005.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty IDICO bà Lâm Thị Phương Trang, ông Vũ Anh Tuấn thống nhất với toàn bộ phần trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Theo bản tự khai số 10/CV - TK ngày 26/10/2015, bị đơn Công ty TNHH may Thiên Kim trình bày:

Công ty Thiên Kim và Công ty IDICO ký hợp đồng số 04/2007/HĐTD ngày 31/10/2007 về việc thuê lại đất tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) với các nội dung như Công ty IDICO đã trình bày.

Căn cứ để ký hợp đồng là Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000062 ngày 28/9/2007 của Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty Thiên Kim. Theo hợp đồng đến ngày 31/01/2008, Công ty Thiên Kim phải thanh toán tiền thuê lại đất đợt 1 cho Công ty IDICO là 50% giá trị của hợp đồng, nhưng đến ngày 16/01/2008 thì Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000062 của Công ty Thiên Kim, đồng thời cấp mới 02 giấy chứng nhận đầu tư cho hai doanh nghiệp, cụ thể:

Giấy chứng nhận đầu tư số 492022000086 ngày 16/01/2008, cấp cho Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp (là liên doanh giữa Công ty Thiên Kim và nhà đầu tư nước ngoài), diện tích Công ty Đá Tắm được sử dụng là $102.507\text{m}^2/166.107\text{m}^2$ theo hợp đồng Công ty Thiên Kim thuê lại đất của Công ty IDICO;

Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000093 ngày 28/02/2008, cấp cho Công ty Thiên Kim, diện tích được sử dụng là $63.600\text{m}^2/166.107\text{m}^2$ theo hợp đồng Công ty Thiên Kim thuê lại đất của Công ty IDICO.

Do vậy, Công ty Thiên Kim đã nhiều lần yêu cầu Công ty IDICO tách HĐ 04 cho 02 doanh nghiệp theo 02 Giấy chứng nhận đầu tư trên và hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho Công ty Đá Tắm và Công ty Thiên Kim để 02 Công ty có căn cứ nộp tiền thuê đất nhưng không được Công ty IDICO chấp nhận đó là lý do Công ty Thiên Kim chưa thanh toán tiền thuê đất cho Công ty IDICO.

Công ty Thiên Kim xác định Công ty IDICO đã vi phạm thỏa thuận tại HĐ 04, cụ thể vi phạm điểm b Điều 7.1 của HĐ 04 do quá thời hạn 60 ngày Công ty IDICO không bàn giao giấy tờ pháp lý liên quan đến khu đất cho Công ty Thiên Kim; vi phạm điểm F Điều 7.1 của HĐ 04 cụ thể Công ty IDICO không cho Công ty Thiên Kim đấu nối hệ thống nước thải vào hệ thống chung của khu công nghiệp; vi phạm Điều 12 của HĐ 04 do Công ty IDICO không bàn bạc để giải quyết vướng mắc mà đã khởi kiện tại Tòa án.

Từ những ý kiến trên, Công ty Thiên Kim không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty IDICO.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp trình bày:

Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp (gọi tắt là Công ty Đá Tắm) là doanh nghiệp do Công ty Thiên Kim liên doanh với đối tác được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 492022000086 ngày 16/01/2008.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư, Công ty Đá Tắm được sử dụng 102.507m^2 đất trong tổng số 166.107m^2 của HĐ 04 ký giữa Công ty Thiên Kim và Công ty IDICO. Để có căn cứ trả tiền thuê đất Công ty Đá Tắm đề nghị Công ty IDICO tách HĐ 04 để Công ty Đá Tắm trực tiếp ký hợp đồng thuê lại QSDĐ với Công

ty IDICO đồng thời đề nghị Công ty IDICO làm thủ tục để Công ty Đá Tắm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bình Thạnh trình bày:

Ngày 04/02/2009 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bình Thạnh (gọi tắt là Agribank Bình Thạnh) và Công ty Thiên Kim đã ký hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 với số tiền vay 35.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 06/02/2009, lãi suất 10,5%/năm (mức lãi suất có thay đổi theo các thông báo lãi suất đính kèm), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thanh toán tiền lãi định kỳ hàng tháng, thanh toán tiền nợ gốc định kỳ 06 tháng/lần.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, Công ty Thiên Kim đã thế chấp cho Agribank Bình Thạnh các quyền về tài sản sau:

Quyền tài sản phát sinh từ HĐ 04 cụ thể diện tích đất 6,36 ha tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009;

Quyền tài sản hình thành trong tương lai cụ thể là Nhà máy sản xuất gắn liền với diện tích đất 6,36 ha với tổng diện tích xây dựng là 26.122.m² theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Thiên Kim đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do đó Agribank Bình Thạnh khởi kiện yêu cầu Công ty Thiên Kim thanh toán các khoản nợ tạm tính đến ngày 12/01/2021 cụ thể như sau:

Nợ gốc: 19.656.467.148 đồng

Tiền lãi suất trong hạn được tính cụ thể như sau:

Ngày 06/02/2009 vay 10.500.000.000 đồng, mức lãi suất 10.50%/năm, thời gian tính lãi 05 ngày; thành tiền: $10.500.000.000 \times 10.50\%/năm \times 05 \text{ ngày} = 15.312.500$ đồng;

Ngày 11/02/2009 vay tiếp 1.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 11.500.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 09 ngày; thành tiền: $11.500.000.000 \times 10.50\%/năm \times 09 \text{ ngày} = 30.187.500$ đồng;

Ngày 20/02/2009 vay tiếp 6.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 17.500.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 46 ngày; thành tiền $17.500.000.000 \times 10.50\%/năm \times 46 \text{ ngày} = 234.791.667$ đồng;

Ngày 07/4/2009 vay tiếp 5.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 22.500.000.000 đ x 10.50%/năm x 06 ngày = 39.375.000 đồng;

Ngày 13/4/2009 vay tiếp 2.500.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 25.000.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 09 ngày; thành tiền $11.500.000.000 \text{ đ} \times 10.50\%/năm \times 05 \text{ ngày} = 30.187.500$ đồng;

Ngày 11/5/2009 vay tiếp 2.800.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 27.800.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 32 ngày; thành tiền $27.800.000.000 \text{ đ} \times 10.50\%/năm \times 32 \text{ ngày} = 259.466.667$ đồng;

Ngày 12/6/2009 vay tiếp 4.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 171 ngày; thành tiền: $31.800.000.000 \text{ đ} \times 10.50\%/năm \times 171 \text{ ngày} = 1.586.0259.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 13/6/2009 đến ngày 07/3/2010, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 12%/năm; thời gian tính lãi là 98 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 98 \text{ ngày} \times 12\%/năm = 1.038.800.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 08/3/2009 đến ngày 08/12/2010, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 15.60%/năm; thời gian tính lãi là 276 ngày số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 276 \text{ ngày} \times 15.60\%/năm = 1.038.800.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 09/12/2010 đến ngày 17/02/2011, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 16%/năm, thời gian tính lãi là 71 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 71 \text{ ngày} \times 16\%/năm = 1.003.466.667 \text{ đồng}$;

Từ ngày 18/02/2011 đến ngày 04/8/2013, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 18%/năm, thời gian tính lãi là 899 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng; được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 899 \text{ ngày} \times 18\%/năm = 14.294.100.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 05/8/2013 đến ngày 31/7/2016, mức lãi suất được điều chỉnh giảm thành 13%/năm, thời gian tính lãi là 1092 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 1092 \text{ ngày} \times 13\%/năm = 12.539.800.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/8/2013 đến ngày 31/12/2016, mức lãi suất được điều chỉnh giảm thành 9.6%/năm; thời gian tính lãi là 153 ngày số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 153 \text{ ngày} \times 9.6\%/năm = 1.297.440.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/3/2017, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 9.8%/năm; thời gian tính lãi là 90 ngày số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 90 \text{ ngày} \times 9.8\%/năm = 779.100.000 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/4/2017 đến ngày 31/7/2017, mức lãi suất được điều chỉnh giảm còn 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 122 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 122 \text{ ngày} \times 9.7\%/năm = 1.045.336.667 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/8/2017 đến ngày 06/9/2017, mức lãi suất 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 37 ngày; số tiền nợ gốc giảm còn 31.300.000.000 đồng; số tiền lãi suất được tính cụ thể như sau: $31.300.000.000 \text{ đồng} \times 37 \text{ ngày} \times 9.7\%/năm = 332.056.590 \text{ đồng}$;

Từ ngày 07/8/2017 đến ngày 21/3/2018, mức lãi suất 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 196 ngày; số tiền nợ gốc giảm còn 29.927.411.395 đồng, số tiền lãi suất được tính cụ thể như sau: $29.927.411.395 \text{ đồng} \times 196 \text{ ngày} \times 9.7\%/năm = 1.580.499.848 \text{ đồng}$;

Từ ngày 22/3/2017 đến ngày 12/01/2021, mức lãi suất 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 1027 ngày; số tiền nợ gốc giảm còn 19.656.467.000 đồng, số tiền lãi

suất được tính cụ thể như sau: $19.656.467.000 \text{ đồng} \times 1027 \text{ ngày} \times 9.7\%/năm = 5.439.326.669 \text{ đồng}$;

Nợ lãi quá hạn: 15.238.718.774 đồng

Theo bảng phân kỳ trả nợ thì Công ty Thiên Kim phải trả cho Agribank Chi nhánh Bình Thạnh số nợ gốc như sau:

Ngày 06/02/2010: 3.528.000.000 đồng; Ngày 06/8/2010: 3.534.000.000 đồng; Ngày 05/02/2011: 3.534.000.000 đồng; Ngày 05/8/2011: 3.534.000.000 đồng; Ngày 05/02/2012: 3.534.000.000 đồng; Ngày 05/02/2013: 3.534.000.000 đồng; Ngày 05/8/2013: 3.534.000.000 đồng; Ngày 01/8/2016: 3.534.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do phía Công ty Thiên Kim từ khi vay vốn không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc nên khoản vay của Công ty Thiên Kim đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/02/2010. Lãi suất được tính bằng 150% lãi suất trong hạn từng thời điểm; (100% được tính là số tiền lãi trong hạn, 50% chênh lệch được tính là số tiền lãi quá hạn) tính trên số dư nợ chuyển quá hạn. Cụ thể:

Từ ngày 06/02/2010 – 05/8/2010: số dư quá hạn 3.528.000.000 đồng. Trong đó,

Từ ngày 06/02/2010 đến ngày 07/3/2010, chênh lệch lãi suất quá hạn 6%; thời gian quá hạn 30 ngày, số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $3.528.000.000 \text{ đồng} \times 30 \text{ ngày} \times 6\%/năm = 17.640.000 \text{ đồng}$; Từ ngày 08/03/2010 đến ngày 05/8/2010, chênh lệch lãi suất quá hạn được điều chỉnh thành 7.8%; thời gian quá hạn: 151 ngày, số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $3.528.000.000 \text{ đồng} \times 30 \text{ ngày} \times 7.8\%/năm = 115.424.400 \text{ đồng}$; Từ ngày 06/8/2010 – 04/02/2011: số dư quá hạn là: $3.528.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 7.062.000.000 \text{ đồng}$.

Trong đó: Từ ngày 06/8/2010 đến ngày 08/12/2010, chênh lệch lãi suất quá hạn là 7.8%; thời gian quá hạn: 125 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $7.062.000.000 \text{ đồng} \times 125 \text{ ngày} \times 7.8\%/năm = 191.262.500 \text{ đồng}$.

Từ ngày 09/12/2010 đến ngày 04/02/2011, chênh lệch lãi suất quá hạn được điều chỉnh thành 8%; thời gian quá hạn: 58 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $7.062.000.000 \text{ đồng} \times 58 \text{ ngày} \times 8\%/năm = 91.021.333 \text{ đồng}$.

Từ ngày 05/02/2011 – 04/8/2011: số dư quá hạn là: $7.062.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 10.596.000.000 \text{ đồng}$.

Trong đó, Từ ngày 05/02/2011 đến ngày 17/02/2011, chênh lệch lãi suất quá hạn là 8%; thời gian quá hạn: 13 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $10.596.000.000 \text{ đồng} \times 13 \text{ ngày} \times 8\%/năm = 30.610.667 \text{ đồng}$.

Từ ngày 18/02/2011 đến ngày 04/08/2011, chênh lệch lãi suất quá hạn được điều chỉnh thành 9%; thời gian quá hạn: 168 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $10.596.000.000 \text{ đồng} \times 168 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 445.032.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 05/08/2011 đến ngày 04/02/2012, số dư quá hạn là: $10.596.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 14.130.000.000 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn là 9%; thời gian quá hạn: 184 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $14.130.000.000 \text{ đồng} \times 184 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 649.980.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 05/02/2012 đến ngày 04/08/2012, số dư quá hạn là: $14.130.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 17.664.000.000 \text{ đồng}$; chênh lệch

lãi suất quá hạn là 9%; thời gian quá hạn: 182 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $17.664.000.000 \text{ đồng} \times 182 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 803.712.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 05/08/2012 đến ngày 04/02/2013, số dư quá hạn là: $17.664.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 21.198.000.000 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn là 9%; thời gian quá hạn: 184 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $21.198.000.000 \text{ đồng} \times 184 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 975.108.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 05/02/2013 đến ngày 04/08/2013, số dư quá hạn là: $21.198.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 24.732.000.000 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn là 9%; thời gian quá hạn: 181 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $24.732.000.000 \text{ đồng} \times 181 \text{ ngày} \times 9\%/năm = 1.119.123.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 05/08/2013 đến ngày 31/7/2016, số dư quá hạn là: $24.732.000.000 \text{ đồng} + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 28.266.000.000 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn điều chỉnh thành 6.5%; thời gian quá hạn: 1.092 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $28.266.000.000 \text{ đồng} \times 1.092 \text{ ngày} \times 6.5\%/năm = 5.573.113.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/08/2016 đến ngày 31/7/2017, số dư quá hạn là: $28.266.000.000 + 3.534.000.000 \text{ đồng} = 31.800.000.000 \text{ đồng}$.

Trong đó, từ ngày 01/08/2016 đến ngày 31/12/2016, chênh lệch lãi suất quá hạn điều chỉnh thành 4.8%; thời gian quá hạn: 153 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 153 \text{ ngày} \times 4.8\%/năm = 648.720.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/03/2017, chênh lệch lãi suất quá hạn điều chỉnh thành 4.9%; thời gian quá hạn: 90 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 90 \text{ ngày} \times 4.9\%/năm = 389.550.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/04/2017 đến ngày 31/7/2017, chênh lệch lãi suất quá hạn điều chỉnh thành 4.85%; thời gian quá hạn: 122 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $31.800.000.000 \text{ đồng} \times 122 \text{ ngày} \times 4.85\%/năm = 522.668.333 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/8/2017 đến ngày 05/9/2017, thu một phần nợ gốc số tiền 500.000.000 đồng từ việc bán tài sản khác của Công ty Thiên Kim, số dư quá hạn còn lại: $31.800.000.000 \text{ đồng} - 500.000.000 \text{ đồng} = 31.300.000.000 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn 4.85%; thời gian quá hạn: 36 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $31.300.000.000 \text{ đồng} \times 36 \text{ ngày} \times 4.85\%/năm = 151.808.395 \text{ đồng}$.

Từ ngày 06/9/2017 đến ngày 21/3/2018, thu một phần nợ gốc số tiền 1.372.588.605 đồng từ việc khai thác tài sản của Công ty Thiên Kim trong thời gian chờ xử lý, số dư quá hạn còn lại: $31.300.000.000 \text{ đồng} - 1.372.588.605 \text{ đồng} = 29.927.411.395 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn 4.85%; thời gian quá hạn: 197 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $29.927.411.395 \text{ đồng} \times 197 \text{ ngày} \times 4.85\%/năm = 794.281.812 \text{ đồng}$.

Từ ngày 22/03/2018 đến ngày 12/01/2021, thu một phần nợ gốc số tiền 10.270.944.247 đồng từ việc phát mãi tài sản khác của Công ty Thiên Kim, số dư quá hạn còn lại: $29.927.411.395 \text{ đồng} - 10.270.944.247 \text{ đồng} = 19.656.467.148 \text{ đồng}$; chênh lệch lãi suất quá hạn 4.85%; thời gian quá hạn: 1.027 ngày; Số tiền lãi quá hạn được tính cụ thể: $19.656.467.148 \text{ đồng} \times 1.027 \text{ ngày} \times 4.85\%/năm = 2.719.663.334 \text{ đồng}$. Như vậy, tổng số tiền lãi quá hạn mà

Công ty Thiên Kim phải thanh toán cho Agribank Bình Thạnh là 15.238.718.774 đồng.

Tổng nợ lãi công ty Thiên Kim còn phải thanh toán cho Agribank Chi nhánh Bình Thạnh: Nợ lãi trong hạn + Nợ lãi quá hạn = 44.449.083.775 đồng + 15.238.718.774 đồng = 59.687.802.550 đồng (Năm mươi chín tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu tám trăm lẻ hai nghìn năm trăm năm mươi đồng)

Tổng cộng cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/01/2021 là: 79.344.269.698 đ (Bảy mươi chín tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng).

Buộc Công ty TNHH may Thiên Kim thanh toán phần nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn phát sinh trên vốn gốc với mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng LAV-2009040209 ngày 04/02/2009 và các phụ lục đính kèm tính từ ngày 25/5/2009 đến khi trả hết nợ cho Agribank;

Trường hợp Công ty Thiên Kim không thanh toán được nợ cho Agribank Bình Thạnh thì Agribank Bình Thạnh yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo 02 Hợp đồng thế chấp số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009 và LAV 040209-2 ngày 04/02/2009 để thu hồi nợ.

Đối với quan điểm của Công ty IDICO về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp ký giữa Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim, Agribank Bình Thạnh có ý kiến như sau:

Đối với quyền tài sản là diện tích 6,36 ha, Agribank Bình Thạnh cho rằng Công ty Thiên Kim đã sử dụng nguồn vốn vay của Agribank Bình Thạnh để thanh toán tiền thuê đất theo HĐ 04 cho Công ty IDICO, được thể hiện bằng số tiền Công ty Thiên Kim đã thanh toán theo Hóa đơn nộp tiền thuê đất số 0105255 ngày 19/01/2009 là 34.950.000.000 đồng, tương đương 2.000.000 USD. Căn cứ hồ sơ vay vốn của HĐTD số LAV-2009040209 ngày 04/02/2009, cụ thể là Phương án vay vốn do Công ty TNHH May Thiên Kim lập ngày 01/02/2009 và Biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo ngày 03/02/2009 thể hiện rõ ý chí của Công ty Thiên Kim và bản chất của số tiền 34.950.000.000 đồng theo Hóa đơn nộp tiền thuê đất số 0105255 ngày 19/01/2009 là nộp tiền thuê đất cho phần diện tích 6.36 ha, diện tích đất này phù hợp với Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000093 ngày 28/02/2008 của Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty Thiên Kim sau khi Công ty Thiên Kim tách tổng diện tích đất thuê theo HĐ 04 thành 02 phần, phần 10 ha và phần 6.36 ha.

Do đó Agribank Bình Thạnh khẳng định diện tích 6,36 ha đã được Công ty Thiên Kim hoàn tất nghĩa vụ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo HĐ 04, việc Công ty Thiên Kim chưa được cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất này là do Công ty IDICO chậm trễ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên việc Agribank Bình Thạnh nhận thế chấp 6,36 ha đất trên là đúng quy định của pháp luật.

Khi nhận thế chấp Agribank Bình Thạnh đã thẩm định và tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Vì các lý do trên nên Agribank Bình Thạnh có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất trên để thu hồi nợ do Công ty Thiên Kim vi phạm nghĩa vụ

thanh toán. Do đó Agribank Bình Thạnh không đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty IDICO.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Hoa trình bày:

Ngày 14/4/2009, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Hoa (gọi tắt là Agribank CN Nam Hoa) và Công ty Đá Tầm đã ký hợp đồng tín dụng số 200900066.PN/HĐTD với nội dung: Agribank CN Nam Hoa cho Công ty Đá Tầm vay số tiền 160.000.000.000 đồng trong đó Dự nợ nội tệ 64.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 14/4/2009, lãi suất 0,875%/tháng tương đương 10,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay từng thời điểm; Dự nợ ngoại tệ là 3.830.000 EUR tương đương số tiền 104.095.570.000 đồng (tỷ giá ngày 15/12/2009). Thời hạn vay 96 tháng tính từ ngày 15/12/2009, lãi suất vay 6.5%/năm tại thời điểm vay, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay từng thời điểm; mục đích vay để nhập dây chuyền sản xuất Công ty Đá Tầm và một phần đóng thuế đất.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên gồm:

Quyền sở hữu công trình là nhà xưởng số 01 tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích xây dựng 4.450m², thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009;

Tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất 10 ha đất thuê theo HĐ 04, thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066/1.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009;

Quyền sở hữu công trình Nhà xưởng số 02 là tài sản hình thành trong tương lai tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích xây dựng 4.428 m², thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066/2.PN/HĐTC-TSTL.

Quyền sở hữu dây chuyền sản xuất Công ty Đá Tầm xây dựng cao cấp của Công ty Đá Tầm.

Ngày 08/6/2010 Agribank CN Nam Hoa và Công ty Đá Tầm tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số LAV201000103/HĐTD với nội dung:

Agribank CN Nam Hoa cho Công ty Đá Tầm vay số tiền 30.000.000.000 đồng, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 09/6/2010, lãi suất 1,25%/tháng tương đương 15%/năm tại thời điểm vay; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay từng thời điểm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là 04 tài sản đã được thế chấp tại hợp đồng 200900066.PN/HĐTD ngày 14/4/2009, thể hiện thông qua việc 2 bên ký phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản.

Quá trình vay vốn Công ty Đá Tầm đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay Agribank Nam Hoa khởi kiện yêu cầu Công ty Đá Tầm thanh toán các khoản nợ tạm tính đến ngày 02/6/2020 là:

- Dự nợ nội tệ 93.757.500.000 đồng nợ gốc; lãi trong hạn là 116.679.938.264 đồng, lãi quá hạn là 64.649.307.674 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 257.086.745.938 đồng.

- Dư nợ ngoại tệ là 3.830.000 EUR; nợ lãi là 1.498.891 EUR trong đó lãi trong hạn là 2.262.688 EUR; lãi quá hạn là 662.886 EUR. Tổng cộng cả gốc và lãi là 7.119.554 EUR (Theo tỷ giá EUR tại thời điểm ngày 02/6/2020).

Trường hợp Công ty Đá Tắm không thanh toán được nợ cho Agribank Nam Hoa thì Agribank Nam Hoa đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp cho Agribank Nam Hoa để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ để thanh toán các khoản nợ trên thì đề nghị Công ty Đá Tắm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Tachyon Vina trình bày:

Trên cơ sở giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9915504767 ngày 24/6/2020 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu cho dự án “Nhà máy Tachyon Vina sản xuất, gia công và lắp ráp linh kiện điện tử” và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0316133912 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/02/2020 cho Công ty TNHH Tachyon Vina, ngày 26/6/2020 Công ty TNHH Tachyon Vina đã ký kết Hợp đồng số 25/2019/HĐTĐ với Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí Công ty IDICO, các nội dung chính của hợp đồng như sau: Diện tích đất thuê lại: 25.277,1m²; Địa điểm thuê: Lô I-2, tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1- CONAC, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bản vẽ khu đất đính kèm); Thời hạn thuê đất: từ 26/6/2020 đến 09/10/2062; Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Nhà máy Tachyon Vina sản xuất, gia công và lắp ráp linh kiện điện tử.

Hiện nay, Công ty Tachyon Vina đang trong quá trình thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng trên khu đất 25.277,1m² trong KCN Mỹ Xuân B1- CONAC để xây dựng nhà xưởng, văn phòng và công trình phụ trợ của dự án. Do vậy chưa có công trình xây dựng nào trên khu đất thuê.

Trong quá trình thuê đất, Công ty Tachyon Vina đã được Công ty IDICO - CONAC thông báo về tình trạng hiện tại của lô đất thuê, đã biết rõ vấn đề pháp lý và hai bên đã thỏa thuận cụ thể tại hợp đồng thuê đất như sau: “Sau khi bên A giao đất cho bên B, nếu có bất kỳ vấn đề tranh chấp xảy ra cho khu đất, bên A chịu trách nhiệm giải quyết với các bên liên quan và bảo đảm không gây ra bất kỳ ảnh hưởng nào cho khu đất thuê cũng như tài sản hiện có của bên B trên khu đất. Trường hợp bên A phải thu hồi lại đất theo khoản này, bên A sẽ hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền bên B đã thanh toán (bao gồm 10% đặt cọc) cùng với chi phí bên B đã đầu tư, xây dựng tại khu đất theo giá trị được thẩm định bởi một đơn vị thẩm định giá có chức năng”.

Vì vậy, đối với tranh chấp giữa Công ty IDICO với Công ty Thiên Kim và các Ngân hàng thì Công ty Tachyon Vina không yêu cầu Tòa án giải quyết các thỏa thuận tại Hợp đồng số 25/2019/HĐTĐ đã ký giữa Công ty Tachyon Vina và Công ty IDICO.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sangshin Việt Nam trình bày:

Trên cơ sở giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3232016037 ngày 03/10/2019 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu cho dự án “Nhà máy sản xuất linh kiện điện tử Sangshin Việt Nam” và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3502408091 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 17/10/2019 cho Công ty TNHH Sangshin Việt Nam, ngày 01/11/2019 Công ty Sangshin Việt Nam đã ký hợp đồng số 23/2019/HĐTĐ và phụ lục hợp đồng thuê đất số 01/23/2019/PLHĐTĐ ngày 20/4/2020 với Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO, các nội dung chính của hợp đồng như sau: Diện tích đất thuê lại: 10.050,6m²; Địa điểm thuê: Lô I-1, tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1- CONAC, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bản vẽ khu đất đính kèm); Thời hạn thuê đất: Giai đoạn 1: Từ ngày 01/11/2019 đến 29/8/2048 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Giai đoạn 2: Từ ngày 30/7/2048 đến 09/10/2062 (đang được Công ty IDICO-CONAC thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Nhà máy sản xuất linh kiện điện tử Sangshin Việt Nam.

Công ty Sangshin đã được Ban quản lý các KCN Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy phép xây dựng số 20/GPXD ngày 23/4/2020 trên khu đất 10.050,6m² trong khu Công nghiệp Mỹ Xuân B1- CONAC để xây dựng nhà xưởng, văn phòng và công trình phụ trợ của dự án. Hiện nay, Công ty đã cơ bản xây dựng xong hàng rào bao quanh khu đất (khoảng 90% khối lượng) và đang tiến hành xây nhà xưởng, các công trình khác trên khu đất thuê (khoảng 50% khối lượng).

Trong quá trình thuê đất, Công ty Sangshin đã được Công ty IDICO thông báo về tình trạng hiện tại của lô đất thuê, đã biết rõ vấn đề pháp lý và hai bên đã thỏa thuận cụ thể tại hợp đồng thuê đất như sau: “Sau khi bên A bàn giao đất cho bên B, nếu có bất kỳ vấn đề tranh chấp xảy ra cho khu đất, bên A chịu trách nhiệm giải quyết với các bên liên quan và bảo đảm không gây ra bất kỳ ảnh hưởng nào cho khu đất thuê cũng như tài sản hiện có của bên B trên khu đất. Trường hợp bên A phải thu hồi lại đất theo khoản này, bên A sẽ hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền bên B đã thanh toán (bao gồm 10% đặt cọc) cùng với chi phí bên B đã đầu tư, xây dựng tại khu đất theo giá trị được thẩm định bởi một đơn vị thẩm định giá có chức năng”.

Vì vậy, Đối với tranh chấp giữa Công ty IDICO với Công ty Thiên Kim và các Ngân hàng thì Công ty Sangshin Việt Nam không yêu cầu Tòa án giải quyết các thỏa thuận tại Hợp đồng số 23/2019/HĐTĐ đã ký giữa Công ty Sangshin Việt Nam và Công ty IDICO.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Novas EZ Việt Nam trình bày:

Trên cơ sở giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0315180518 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 23/7/2018, thay đổi lần thứ 2 ngày 18/4/2020 cho Công ty TNHH Novas EZ Việt Nam, ngày 01/7/2020 Công ty Novas đã đăng ký Ghi nhớ Hợp đồng thuê lại đất số 26/GNHĐTĐ, các nội dung chính của hợp đồng như sau: Diện tích đất thuê lại: 20.000m²; Địa điểm thuê: Lô I-4, tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1- CONAC, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bản vẽ khu đất đính

kèm); Thời hạn thuê đất: Kể từ ngày ký hợp đồng đến 09/10/2062; Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Nhà máy Novas EZ Việt Nam để sản xuất linh kiện điện tử, mạch vi điện tử cho sản phẩm thiết bị kỹ thuật số cho nhà máy sản xuất sản phẩm công nghệ cao.

Hiện Công ty Novas đang thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đầu tư. Trên khu đất chưa có công trình xây dựng.

Trong quá trình thuê đất, Công ty Novas đã được Công ty IDICO-CONAC thông báo về tình trạng hiện tại của lô đất thuê. Vì vậy, Công ty cam kết chịu trách nhiệm việc không yêu cầu Tòa hay bất cứ bên liên quan nào giải quyết bất cứ quyền hay nghĩa vụ nào trong quá trình giải quyết vụ án nói trên. Đối với tranh chấp giữa Công ty IDICO với Công ty Thiên Kim và các Ngân hàng, Công ty Novas EZ Việt Nam không yêu cầu Tòa án giải các thỏa thuận tại bản ghi nhớ của hợp đồng số 26/GNHĐTĐ đã ký giữa Công ty Novas EZ Việt Nam và Công ty IDICO.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Novas EZ Việt Nam trình bày:

Trên cơ sở giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3278210737 ngày 16/3/2020 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu cho dự án “Nhà máy nghiên cứu phát triển và sản xuất túi nhựa PE và mạng nhựa PET lõi xốp” và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0315885204 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thay đổi lần 2 ngày 03/03/2020 cho Công ty TNHH Moorim Vina. Ngày 23/3/2020 Công ty Moorim Vina và Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí Công ty IDICO ký hợp đồng số 24/2019/HĐTĐ với, các nội dung chính của hợp đồng như sau: Diện tích đất thuê lại: 10.044,07m²; Địa điểm thuê: Lô I-3, tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bản vẽ khu đất đính kèm); Thời hạn thuê đất: Từ 23/3/2020 đến 09/10/2062; Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Nhà máy nghiên cứu phát triển và sản xuất túi nhựa PE và mạng nhựa PET lõi xốp. Ngoài ra còn thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp nếu có.

Công ty Moorim Vina đã được Ban quản lý các KCN Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy phép xây dựng số 29/GPXD ngày 04/6/2020 trên khu đất 10.044,07m² trong khu Công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC để xây dựng nhà xưởng, văn phòng và công trình phụ trợ của dự án. Hiện nay, Công ty đã cơ bản xây dựng xong hàng rào bao quanh khu đất (khoảng 90% khối lượng) và đang tiến hành xây nhà xưởng, các công trình khác trên khu đất thuê (khoảng 80% khối lượng).

Khi thuê đất, Công ty Moorim Vina đã được thông báo về hiện trạng pháp lý của lô đất thuê, hai bên đã thỏa thuận cụ thể tại hợp đồng thuê đất đã ký.

Vì vậy, Đối với tranh chấp giữa Công ty IDICO với Công ty Thiên Kim và các Ngân hàng thì Công ty Moorim Vina không có yêu cầu Tòa án giải quyết các thỏa thuận tại hợp đồng số 24/2019/HĐTĐ đã ký giữa Công ty Moorim Vina và Công ty IDICO.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Căn cứ vào quyền hạn của mình, Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu được quyền xác nhận tại các hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai, việc xác nhận này phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với tranh chấp trên của các đương sự Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự, cụ thể: Thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ.

Đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử, vụ án đã quá hạn luật định tuy nhiên đây là vụ án phức tạp nhiều mối quan hệ đan xen nên việc vụ án quá hạn là không tránh khỏi.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hoãn phiên tòa để xác định lại giá trị của tài sản tranh chấp do đó không phát biểu về mặt nội dung của vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty IDICO khởi kiện Công ty Thiên Kim về "Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất", Agribank Bình Thạnh khởi kiện Công ty Thiên Kim về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", Agribank Nam Hoa khởi kiện Công ty Đá Tắm về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Cả ba tranh chấp trên đều có liên quan đến quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 166.107m² phát sinh theo HĐ 04 tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do đó căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Để giải quyết triệt để các tranh chấp trên, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã nhập 03 vụ án trên thành 01 vụ án về "Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng".

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn Công ty Thiên Kim, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Đá Tắm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan do đó căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với Công ty Thiên Kim và Công ty Đá Tắm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Deayoung Ep Vina, Công ty TNHH Roorim Vina, Công ty TNHH Sangshin Việt Nam và Công ty TNHH Novas Ez Việt Nam có đơn xin vắng mặt do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các Công ty trên.

[1.3] Xét yêu cầu hoãn phiên tòa của Agribank Nam Hoa để thẩm định và xác minh về tình trạng pháp lý hiện nay đối với phần đất tranh chấp, thấy:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp và Agribank Nam Hoa không đưa ra được chứng cứ để xác định có việc Công ty IDICO cho cá nhân, tổ chức khác thuê lại đất hay xây dựng trên khu đất C5. Mặt khác người đại diện theo ủy quyền của Agribank Nam Hoa vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt này được coi như đã tự từ chối quyền và nghĩa vụ pháp lý của mình. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Agribank Nam Hoa là phù hợp.

[1.4]. Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc hoãn phiên tòa để tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp:

Tại phần thủ tục hỏi, Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự có mặt về việc định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp, Công ty IDICO không yêu cầu Hội đồng xét xử định giá lại, thống nhất với giá các tài sản đang tranh chấp tại Chứng thư thẩm định giá ngày 01/10/2009 do Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định chất lượng Việt Nam phát hành, Agribank Bình Thạnh không có ý kiến gì về việc định giá lại. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết phải xác định lại giá trị của tài sản đang tranh chấp.

[1.5]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào năm 2007, 2008, 2009, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuê tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 và tài sản hình thành trên diện tích đất thuê. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003, Luật thương mại năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi, bổ sung năm 2004 để giải quyết tranh chấp trên.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Đối với tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa Công ty IDICO và Công ty Thiên Kim:

[2.1.1]. Xét tính pháp lý của HĐ 04:

Về chủ thể ký hợp đồng và đối tượng của HĐ 04:

Công ty IDICO là chủ sử dụng của diện tích đất 166.107m² thuộc một phần thửa đất số 800, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 663/QĐ - TTg ngày 29/7/1998 của Thủ tướng chính phủ về việc cho Công ty xây dựng dầu khí thuộc Bộ xây dựng thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Mỹ Xuân B1 tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích đất này đã được công nhận QSDĐ hợp pháp cho Công ty IDICO theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 682134 ngày 13/01/2011 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp. Căn cứ quy định tại Điều 111 Luật đất đai năm 2003 cũng như ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được cơ quan có thẩm

quyền cấp thì Công ty IDICO cho thuê lại quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Về hình thức của HĐ 04: Hợp đồng được ký bằng văn bản bởi người đại diện theo pháp luật của hai Công ty và hợp đồng được Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu chứng nhận nên phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại Điều 1 HĐ 04 đã xác định; Công ty IDICO cho Công ty Thiên Kim thuê lại diện tích 166.107m² đất tại KCN Mỹ Xuân B1, thời hạn thuê từ ngày 31/10/2007 đến ngày 29/7/2048 với giá 25 USD/m² không đổi trong suốt thời gian thuê. Mục đích thuê là để Công ty Thiên Kim xây dựng Nhà máy sản xuất đá Granite - Thạch Anh. Đồng thời HĐ 04 cũng thể hiện rõ diện tích đất cho thuê, vị trí, tình trạng pháp lý, thời hạn thuê đất, giá thuê, phương thức và thời hạn thanh toán, trách nhiệm của các bên khi ký và thực hiện hợp đồng, vấn đề bảo vệ môi trường.

Như vậy, thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, căn cứ quy định tại các Điều 122, 123, 124, 703, 704 và Điều 714 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì HĐ 04 có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý buộc các bên phải thi hành.

[2.1.2]. Xét quá trình thực hiện HĐ 04:

Ngày 31/12/2007, Công ty IDICO bàn giao cho Công ty Thiên Kim diện tích 165.282m² đất tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC theo biên bản bàn giao số 05/CT.BBGĐ.

Đối chiếu các chứng từ thanh toán xác định: Ngày 29/10/2007, Công ty Thiên Kim đã đặt cọc cho Công ty IDICO số tiền 81.800 USD. Trong khoảng thời gian từ tháng 02/2009 đến tháng 6/2010 Công ty Thiên Kim thanh toán cho Công ty IDICO tổng số tiền 1.689.263,39 USD, trong đó bao gồm tiền thuê đất 1.390.189,44 USD; tiền lãi chậm thanh toán: 299.073,95 USD.

Ngày 19/01/2009 Công ty IDICO xuất 01 hóa đơn giá trị gia tăng số 0105255 cho Công ty Thiên Kim với số tiền 34.950.000.000 đồng. Số tiền thuê đất còn nợ lại, Công ty Thiên Kim chưa thanh toán cho Công ty IDICO theo thỏa thuận giữa các bên do Công ty IDICO không đồng ý hoàn tất thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho Công ty Đá Tám và Công ty Thiên Kim để 02 Công ty có căn cứ nộp tiền thuê đất còn nợ lại.

Xét lý do Công ty Thiên Kim đưa ra cho việc chậm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất, thấy: Công ty Thiên Kim tự ý tách 166.107 m² đất thuê nói trên thành 02 phần gồm 102.507 m² và 63.600 m². Đối chiếu với thỏa thuận của các đương sự tại HĐ 04 không có điều khoản nào thỏa thuận việc tách diện tích 166.107 m² đất thành các phần nhỏ để bảo đảm việc thanh toán tiền thuê. Mặt khác, hành vi của Công ty Thiên Kim không được Công ty IDICO và được cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai công nhận. Do đó, trong trường hợp này, Công ty Thiên Kim đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 6.1 HĐ 04 nói trên. Nên không có cơ sở để chấp nhận lý do Công ty Thiên Kim đưa ra cho việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

[2.1.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty IDICO:

Đối với yêu cầu tuyên hủy toàn bộ HĐ 04:

Quá trình tố tụng, bà Trần Thị Minh Châu là người đại diện theo pháp luật của Công ty Thiên Kim đã bị Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ Công an ra Quyết định khởi tố bị can số 23/C46-P10 ngày 19/5/2016 về hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", hiện bà Châu đã bỏ trốn và đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ Công an truy nã.

Từ năm 2016 đến nay Công ty Thiên Kim đã ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh, trụ sở chính của Công ty tại địa chỉ số 36/6H, ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh đã đóng cửa, mọi hoạt động sản xuất kinh doanh tại diện tích đất thuê theo HĐ 04 đã ngừng hoạt động. Công ty Thiên Kim không còn khả năng tái hoạt động trở lại. Mặt khác, như đã phân tích ở trên Công ty Thiên Kim đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 6.1 hợp đồng 04. Căn cứ quy định tại Điều 85, Điều 292 Luật thương mại cần chấp nhận yêu cầu tuyên hủy toàn bộ HĐ 04 của Công ty IDICO. Tuy nhiên, do thửa đất trên đã được Công ty Thiên Kim, Công ty Đá Tám thế chấp cho Agribank Nam Hoa và Agribank Bình Thạnh để đảm bảo cho khoản vay của mình nhưng khi hủy hợp đồng cần xem xét, giải quyết hậu quả của các giao dịch trên.

Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn nợ từ tính từ ngày 01/11/2007 đến ngày xét xử 12/01/2021, thấy:

Ngày 17/6/2018 Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ công an đã ban hành Lệnh kê biên tài sản số 24/C46-P10 với nội dung kê biên diện tích 10 ha đất theo HĐ 04 để phục vụ cho công tác điều tra, truy tố, xét xử đối với các sai phạm trong hoạt động tín dụng của Agribank Nam Hoa liên quan đến việc cho vay và nhận thế chấp quyền sử dụng 10 ha đất nói trên và tài sản hình thành trên diện tích đất này của Công ty Đá Tám. Ngày 06/3/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án trên đã tuyên giao cho Công ty IDICO tạm thời quản lý sử dụng 10ha đất tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 trong thời gian giải quyết tranh chấp HĐ 04 tại Tòa án có thẩm quyền. Bản án trên có hiệu lực pháp luật, ngày 03/7/2019 Công ty IDICO nhận bàn giao đất trên thực địa. Do đó, đối với tiền thuê đất mà Công ty Thiên Kim phải trả cho Công ty IDICO sẽ được xem xét với thời gian thanh toán tiền tương ứng với từng phần diện tích đất như Công ty IDICO đã yêu cầu là phù hợp với diễn biến thực tế của hợp đồng và quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Công ty Thiên Kim và Công ty IDICO xác nhận thanh toán cho Công ty IDICO tổng số tiền là 1.689.263,39 USD, trong đó tiền thuê đất 1.390.189,44 USD; tiền lãi chậm thanh toán: 299.073,95 USD. Sự thừa nhận trên của các đương sự là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định Công ty Thiên Kim hiện còn nợ Công ty IDICO số tiền nợ là:

+ Tiền thuê đất của tổng diện tích đất thuê tính từ ngày 01/11/2007 đến ngày 03/7/2019 là: $165.442 \text{ m}^2 \times (25,5 \text{ USD}/40,773 \text{ năm} \times 10\% \times 11,679 \text{ năm}) = 1.303.251,60 \text{ USD}$;

+ Tiền thuê đất tính từ ngày 04/7/2019 đến ngày 12/01/2021: $81.039,90 \text{ m}^2 \times (25,5 \text{ USD}/40,773 \text{ năm} \times 10\% \times 1,532 \text{ năm}) = 83.710,92 \text{ USD}$;

Tổng cộng là: 1.386.962,52 USD (a)

Đối với yêu cầu thanh toán tiền phí duy tu hạ tầng:

Theo thỏa thuận tại HĐ 04, Công ty Thiên Kim có nghĩa vụ thanh toán tiền phí duy tu hạ tầng hàng năm là 0,25 USD/m²/năm cộng thêm thuế giá trị gia tăng 10% cho Công ty IDICO, thời gian bắt đầu thanh toán tính từ ngày 01/01/2009. Quá trình tố tụng, Công ty Thiên Kim xác nhận chưa thanh toán phí duy tu hạ tầng cho Công ty IDICO do Công ty IDICO không đồng ý để Công ty Thiên Kim đầu nối hệ thống xả thải của mình vào hệ thống xả thải chung của khu công nghiệp do IDICO quản lý. Tuy nhiên, Công ty IDICO không đồng ý với quan điểm trên của Công ty Thiên Kim. Đồng thời, Căn cứ thỏa thuận của các bên tại Điều 4, Điều 6 HĐ 04 thì Công ty Thiên Kim sử dụng đất thuê tại khu công nghiệp phải có trách nhiệm thanh toán tiền phí sử dụng hạ tầng. Vì vậy, lý do mà Công ty Thiên Kim đưa ra để chậm thanh toán tiền phí duy tu hạ tầng cho Công ty IDICO là không phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng 04 và quy định pháp luật. Nên cần chấp nhận yêu cầu này của Công ty IDICO.

Số tiền phí sử dụng hạ tầng Công ty Thiên Kim hiện còn nợ Công ty IDICO được tính cụ thể như sau:

+ Phí sử dụng hạ tầng của tổng diện tích đất thuê theo HĐ 04 tính từ ngày 01/01/2009 đến ngày 03/7/2019 là: $165.442 \text{ m}^2 \times (0,25 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times 10\% \times 10,504 \text{ năm}) = 477.900,75 \text{ USD}$;

+ Phí sử dụng hạ tầng của phần diện tích còn lại $81.039,90 \text{ m}^2$ tính từ ngày 04/7/2019 đến ngày 12/01/2021: $81.039,90 \text{ m}^2 \times (0,25 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times 10\% \times 1,532 \text{ năm}) = 34.131,12 \text{ USD}$

Tổng cộng là 512.031,87 USD (b)

Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi do chậm nghĩa vụ thanh toán phí duy tu hạ tầng:

Theo thỏa thuận tại Điều 6.3 HĐ 04, trường hợp Công ty Thiên Kim vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí duy tu hạ tầng thì phải chịu mức lãi suất phát sinh do chậm nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quá hạn do Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam công bố. Thỏa thuận này của các bên trong hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị buộc các bên phải thi hành. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ mức lãi suất quá hạn do Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam công bố theo Thông báo số 0032/TB-BIDV.BRVT, ngày 08/01/2021 về việc Thông báo lãi suất cho vay bằng USD dành cho khách hàng doanh nghiệp trung và dài hạn là $6\%/\text{năm} \times 150\% = 9\%/\text{năm}$ để xác định tiền lãi Công ty Thiên Kim phải thanh toán cho Công ty IDICO, cụ thể như sau:

+ Lãi suất chậm trả phát sinh từ việc nợ phí sử dụng hạ tầng tính từ ngày 01/01/2009 đến ngày 03/7/2019 là: $477.900,75 \text{ USD} \times 9\%/\text{năm} \times 10,504 \text{ năm} = 312.896,58 \text{ USD}$;

+ Lãi suất chậm trả do nợ phí sử dụng hạ tầng từ ngày 04/7/2019 đến ngày 12/01/2021 là: $34.131,12 \text{ USD} \times 9\%/\text{năm} \times 1,532 \text{ năm} = 4.101,85 \text{ USD}$;

Tổng cộng là: 316.971,43 USD (c)

Như vậy, tổng công các khoản nợ Công ty Thiên Kim phải thanh toán cho Công ty IDICO là: (a) + (b) + (c) = 2.215.965,82 USD.

Khấu trừ số tiền Công ty Thiên Kim đã thanh toán là 1.689.263,39 USD, như vậy cần buộc Công ty Thiên Kim phải thanh toán cho Công ty IDICO các khoản nợ tính đến ngày 12/01/2021 là: 2.215.965,82 USD - 1.689.263,39 USD = 526.729,43 USD.

Theo thỏa thuận tại điểm 6.2 Điều 6 của HĐ 04, các bên thỏa thuận đồng tiền thanh toán là đồng Việt Nam hoặc đô la Mỹ. Tuy nhiên, Căn cứ quy định hiện hành cần quy đổi các khoản nợ trên sang đồng tiền Việt Nam.

Căn cứ tỷ giá VNĐ/USD bình quân mua bán do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam niêm yết ngày 12/01/2021 để quy đổi từ USD sang VNĐ đối với khoản nợ của Công ty Thiên Kim. Cụ thể: Tỷ giá bình quân mua bán do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam công bố ngày 12/01/2021 là 23.056,5 VNĐ/USD:

Tổng số nợ được quy đổi ra VNĐ là: 526.729,43 USD x 23.056,5 đồng/USD = 12.144.537.000 đồng.

Từ những phân tích, nhận định trên cần buộc Công ty Thiên Kim thanh toán cho Công ty IDICO tổng số tiền nợ tính đến ngày 12/01/2021 là 12.144.537.000 đ (Mười hai tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

[2.2] Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209, ngày 04/02/2009 do Agribank Bình Thạnh khởi kiện Công ty Thiên Kim:

[2.2.1] Xét tính pháp lý của hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209:

Ngày 04/02/2009 Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim ký hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 với số tiền vay 35.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 06/02/2009, lãi suất 10,5%/năm (mức lãi suất có thay đổi theo các thông báo lãi suất đính kèm), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thanh toán tiền lãi định kỳ hàng tháng, thanh toán tiền nợ gốc định kỳ 06 tháng/lần; mục đích vay để xây dựng nhà xưởng may công nghiệp.

Xét hợp đồng tín dụng trên được ký giữa Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim dựa trên sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, không trái quy định hay vi phạm điều cấm của pháp luật và do người đại diện hợp pháp của hai bên ký nên có hiệu lực thi hành.

[2.2.2]. Xét yêu cầu thanh toán nợ của Agribank Bình Thạnh:

Về yêu cầu thanh toán nợ gốc:

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Thiên Kim đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, thể hiện Agribank Bình Thạnh đã phát hành nhiều thông báo nhắc nợ gửi đến Công ty Thiên Kim, hai bên đã lập 07 biên bản xác nhận nợ và phương án thanh toán nợ. Tuy nhiên, đến nay Công ty Thiên Kim chưa thanh toán nợ cho Agribank Bình Thạnh theo thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thu hồi vốn, Agribank Bình Thạnh đã xuất trình chứng cứ về việc thu hồi được một phần nợ gốc từ việc xử lý các tài sản đảm bảo của Công ty Thiên Kim tại huyện Móc Hóc, thành phố Hồ Chí Minh. Nay Agribank Bình Thạnh chỉ yêu cầu Công ty Thiên Kim phải trả số tiền nợ gốc là 19.656.467.148 đồng, yêu cầu này của Agribank Bình Thạnh là có lợi cho công ty Thiên Kim nên được chấp nhận xem xét.

Xét quá trình tố tụng, tòa án đã tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để thông báo cho Công ty Thiên Kim biết về yêu cầu khởi kiện của Agribank Bình Thạnh nhưng Công ty Thiên Kim không tham gia tố tụng và người đại diện theo pháp luật của Công ty bỏ trốn. Hành vi này của bị đơn được xem như tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng tại tòa. Vì vậy, Công ty Thiên Kim phải hoàn toàn chịu hậu quả pháp lý cho việc vắng mặt của mình. Căn cứ vào chứng cứ do Agribank Bình Thạnh cung cấp, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định Công ty Thiên Kim còn nợ Agribank Bình Thạnh số tiền nợ gốc là 19.656.467.000 đ (Mười chín tỷ, sáu trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Căn cứ vào quy định tại Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi bổ sung năm 2004, cần buộc Công ty Thiên Kim thanh toán cho Agribank Bình Thạnh số tiền nợ gốc trên.

Về yêu cầu thanh toán nợ lãi trong hạn của Agribank Bình Thạnh, thấy:

Theo thỏa thuận tại Điều 2.1 Hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 ngày 04/02/2009 các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn là 10,5%/năm và được điều chỉnh 03 tháng một lần, khi thay đổi lãi suất cho vay Ngân hàng sẽ gửi thông báo xem như phụ lục hợp đồng để bên vay được biết.

Thực hiện hợp đồng, khi có thay đổi về lãi suất, Agribank Bình Thạnh đã thực hiện điều chỉnh lãi suất trong hạn theo các thông báo điều chỉnh lãi suất vay thể hiện: Kể từ ngày 01/12/2009 là 12%/năm, kể từ ngày 08/3/2010 là 15,6%/năm, kể từ ngày 19/11/2010 là 16%/năm, kể từ ngày 18/02/2011 là 18%/năm, kể từ ngày 01/10/2013 là 13%/năm... Các thông báo về mức lãi suất mới đều được vay bên cho gửi đến bên vay theo đúng thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Căn cứ quy định tại Điều 51 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi bổ sung năm 2004 thì việc thỏa thuận lãi suất và điều chỉnh lãi suất của các bên là đúng, do đó có hiệu lực thi hành.

Từ những nhận định trên, cần buộc Công ty Thiên Kim phải có trách nhiệm thanh toán cho Agribank Bình Thạnh tiền lãi suất phát sinh từ thời điểm vay cho đến ngày xét xử; Tiền lãi suất trong hạn được tính cụ thể như sau:

Ngày 06/02/2009 vay 10.500.000.000 đồng, mức lãi suất 10.50%/năm, thời gian tính lãi 05 ngày; thành tiền: $10.500.000.000 \times 10.50\%/năm \times 05 \text{ ngày} = 15.312.500$ đồng; Ngày 11/02/2009 vay tiếp 1.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 11. 500.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 09 ngày; thành tiền: $11.500.000.000 \times 10.50\%/năm \times 09 \text{ ngày} = 30.187.500$ đồng; Ngày 20/02/2009 vay tiếp 6.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 17. 500.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 46 ngày; thành tiền $17.500.000.000 \times 10.50\%/năm \times 46 \text{ ngày} = 234.791.667$ đồng; Ngày 07/4/2009 vay tiếp 5.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 22. 500.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 06 ngày; thành tiền $22.500.000.000 \text{ đ} \times 10.50\%/năm \times 06 \text{ ngày} = 39.375.000$ đồng; Ngày 13/4/2009 vay tiếp 2.500.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 25. 000.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 09 ngày; thành tiền $11.500.000.000 \text{ đ} \times 10.50\%/năm \times 09 \text{ ngày} = 30.187.500$ đồng; Ngày 11/5/2009 vay tiếp 2.800.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 27. 800.000.000 đồng, mức lãi

10.50%/năm, thời gian tính lãi 32 ngày; thành tiền 27.800.000.000 đ x 10.50%/năm x 32 ngày = 259.466.667 đồng; Ngày 12/6/2009 vay tiếp 4.000.000.000 đồng, thành tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, mức lãi 10.50%/năm, thời gian tính lãi 171 ngày; thành tiền: 31.800.000.000 đ x 10.50%/năm x 171 ngày = 1.586.0259.000 đồng; Từ ngày 13/6/2009 đến ngày 07/3/2010, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 12%/năm; thời gian tính lãi là 98 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 98 ngày x 12%/năm = 1.038.800.000 đồng; Từ ngày 08/3/2009 đến ngày 08/12/2010, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 15.60%/năm; thời gian tính lãi là 276 ngày số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 276 ngày x 15.60%/năm = 1.038.800.000 đồng; Từ ngày 09/12/2010 đến ngày 17/02/2011, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 16%/năm, thời gian tính lãi là 71 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 71 ngày x 16%/năm = 1.003.466.667 đồng; Từ ngày 18/02/2011 đến ngày 04/8/2013, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 18%/năm, thời gian tính lãi là 899 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng; được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 899 ngày x 18%/năm = 14.294.100.000 đồng; Từ ngày 05/8/2013 đến ngày 31/7/2016, mức lãi suất được điều chỉnh giảm thành 13%/năm, thời gian tính lãi là 1092 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 1092 ngày x 13%/năm = 12.539.800.000 đồng; Từ ngày 01/8/2013 đến ngày 31/12/2016, mức lãi suất được điều chỉnh giảm thành 9.6%/năm; thời gian tính lãi là 153 ngày số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 153 ngày x 9.6%/năm = 1.297.440.000 đồng; Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/3/2017, mức lãi suất được điều chỉnh tăng thành 9.8%/năm; thời gian tính lãi là 90 ngày số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 90 ngày x 9.8%/năm = 779.100.000 đồng; Từ ngày 01/4/2017 đến ngày 31/7/2017, mức lãi suất được điều chỉnh giảm còn 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 122 ngày; số tiền lãi suất của số tiền nợ gốc 31.800.000.000 đồng, được tính cụ thể như sau: 31.800.000.000 đồng x 122 ngày x 9.7%/năm = 1.045.336.667 đồng; Từ ngày 01/8/2017 đến ngày 06/9/2017, mức lãi suất 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 37 ngày; số tiền nợ gốc giảm còn 31.300.000.000 đồng; số tiền lãi suất được tính cụ thể như sau: 31.300.000.000 đồng x 37 ngày x 9.7%/năm = 332.056.590 đồng; Từ ngày 07/8/2017 đến ngày 21/3/2018, mức lãi suất 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 196 ngày; số tiền nợ gốc giảm còn 29.927.411.395 đồng, số tiền lãi suất được tính cụ thể như sau: 29.927.411.395 đồng x 196 ngày x 9.7%/năm = 1.580.499.848 đồng; Từ ngày 22/3/2017 đến ngày 12/01/2021, mức lãi suất 9.7%/năm; thời gian tính lãi là 1027 ngày; số tiền nợ gốc giảm còn 19.656.467.000 đồng, số tiền lãi suất được tính cụ thể như sau: 19.656.467.000 đồng x 1027 ngày x 9.7%/năm = 5.439.326.669 đồng;

Do vậy, mức lãi suất trong hạn Công ty Thiên Kim phải thanh toán cho Agribank Bình Thạnh là 44.449.083.775 đồng.

Về yêu cầu thanh toán nợ lãi quá hạn:

Theo thỏa thuận tại Điều 2.2 Hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 ngày 04/02/2009, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với số tiền gốc chậm trả kể từ ngày đến hạn, thời hạn thanh toán nợ gốc định kỳ 6 tháng/lần, được gia hạn 6 tháng, như vậy Công ty Thiên Kim đã vi phạm thời hạn thanh toán nợ gốc từ kỳ đầu tiên, do đó ngày tính lãi suất quá hạn được bắt đầu từ ngày 06/02/2010, tính đến thời điểm ngày 12/01/2021 đối với số tiền nợ gốc chưa trả thì Công ty Thiên Kim còn nợ Agribank Bình Thạnh số tiền lãi suất quá hạn là 15.238.718.774 đồng.

Từ những nhận định trên cần buộc Công ty Thiên Kim phải có trách nhiệm thanh toán cho Agribank Bình Thạnh tiền lãi phát sinh từ thời điểm vay đến ngày xét xử,

Tổng cộng cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/01/2021 là 79.344.269.698đ (Bảy mươi chín tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng).

[2.2.3]. Xét tính pháp lý của các Hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim:

Để bảo đảm cho khoản vay trên, Công ty Thiên Kim đã thế chấp cho Agribank Bình Thạnh các quyền về tài sản sau:

Quyền sử dụng đất phát sinh từ HĐ 04 cụ thể diện tích đất 6,36ha tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009;

Quyền tài sản hình thành trong tương lai cụ thể là Nhà máy sản xuất gắn liền với diện tích đất 6,36 ha với tổng diện tích xây dựng là 26.122m² theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009.

Xét quan điểm của Agribank Bình Thạnh xác định các hợp đồng thế chấp tài sản trên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với việc nhận thế chấp diện tích 6,36 ha đất:

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Hợp đồng tín dụng số 0908HH6020 ngày 06/8/2008 giữa Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim thì các bên đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009; tại Điều 1 của hợp đồng, các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng 6,36 ha đất, thuộc một phần của diện tích đất do Công ty Thiên Kim thuê lại của Công ty IDICO. Khi giao kết hợp đồng thế chấp tài sản này, thì diện tích 6,36 ha đất nói trên chưa được công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Thiên Kim. Do đó, Công ty Thiên Kim chỉ cung cấp giấy tờ để chứng minh quyền sử dụng đất thế chấp là hợp đồng thuê đất số 04, hóa đơn giá trị gia tăng số 0105255 ngày 19/01/2009 về thanh toán tiền thuê đất và giấy chứng nhận đầu tư số 4922100093. Căn cứ các Điều 105, 106, 107 và Điều 111 Luật đất đai năm 2003 và Khoản 5 mục II thông tư 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ tài nguyên môi trường thì trong trường hợp này do Công ty Thiên Kim chưa thanh toán xong tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê lại đất của Công ty IDICO nên Công ty Thiên Kim không có quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuê lại tại Agribank Bình Thạnh. Vì vậy, quan điểm của Agribank Bình

Thạnh đưa ra để chứng minh hợp đồng thế chấp tài sản trên được ký là phù hợp với quy định của pháp luật và có giá trị thi hành là không có căn cứ pháp lý.

Hội đồng xét xử có căn cứ pháp lý để xác định Agribank Bình Thạnh nhận thế chấp quyền sử dụng 6,36 ha đất trên là không đúng quy định của pháp luật dẫn đến Hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009 vô hiệu. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng 6,36 ha đất thuê lại do Công ty Thiên Kim thế chấp để thu hồi nợ cho Agribank Bình Thạnh.

Đối với hợp đồng thế chấp là Quyền tài sản hình thành trong tương lai số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009;

Ngoài hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009 nói trên thì để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Hợp đồng tín dụng số 0908HH6020 ngày 06/8/2008; giữa Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim đã ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai nói trên. Tại Điều 1 của hợp đồng, các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là nhà xưởng hình thành trong tương lai gắn liền với diện tích 6,36 ha đất thuê lại, có tổng diện tích xây dựng là 26.122m²:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện nay trên diện tích đất 6,36 ha đã hình thành 03 nhà xưởng (vị trí và diện tích từng nhà xưởng được thể hiện tại lô A2 trên Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Như vậy, theo hợp đồng thế chấp số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009 và Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai thì chỉ mới 03 nhà xưởng được hình thành trên phần diện tích 2.488,7m² thuộc một phần của diện tích 6,36 ha đất.

Như đã nhận định ở trên, do Công ty Thiên Kim không được quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất thuê lại và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại Agribank Bình Thạnh nên việc Agribank Bình Thạnh nhận thế chấp các tài sản hình thành trong tương lai cũng không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ để xác định Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009 vô hiệu.

Xét lỗi của các bên dẫn đến các hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu:

Trong trường hợp này lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng thế chấp vô hiệu là như nhau, cụ thể: Agribank Bình Thạnh khi xác minh các tài sản thế chấp để tiến hành ký hợp đồng tín dụng đã không tuân thủ các quy định của pháp luật về việc xác minh, thẩm định đối với tài sản nhận thế chấp trong khi Công ty Thiên Kim không đưa ra được căn cứ pháp lý để chứng minh Công ty Thiên Kim đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 6,36 ha đất.

Đối với Công ty Thiên Kim chưa được Cơ quan có thẩm công nhận diện tích đất 6,36 ha là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình và chưa được sự đồng ý của Công ty IDICO là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất trên nhưng đã thế chấp tài sản này cho Agribank Bình Thạnh là vi phạm thỏa thuận đã ký giữa các bên trong hợp đồng 04 và vi phạm quy định của Luật đất đai.

Xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở trên, 02 hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim vô hiệu do đó các bên có nghĩa vụ hoàn trả

cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải có trách nhiệm bồi thường. Trong trường hợp này, Hội đồng xét xử xác định Agribank Bình Thạnh đang bị thiệt hại được thể hiện bằng việc từ thời điểm vay đến nay Công ty Thiên Kim đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Hiện nay Công ty Thiên Kim đã ngừng hoạt động, người đại diện hợp pháp đã bỏ trốn gây khó khăn cho việc thu hồi nợ cho Agribank Bình Thạnh. Tuy nhiên, xem xét các tài liệu chứng cứ Agribank Bình Thạnh cung cấp liên quan đến hồ sơ xây dựng và giấy phép xây dựng đối với 03 nhà xưởng trên diện tích đất 6,36 ha thì thấy: Công ty Thiên Kim là chủ sở hữu của các nhà xưởng đang hiện hữu trên diện tích đất 6,36 ha, 03 nhà xưởng trên được hình thành từ vốn vay của Agribank Bình Thạnh, quá trình cho vay vốn Agribank Bình Thạnh đã theo dõi sát sao việc xây dựng của Công ty Thiên Kim và lập các biên bản kiểm tra tiến độ dự án có xác nhận của hai bên. Do đó, để đảm bảo thu hồi một phần nợ cho Agribank Bình Thạnh cần xử lý các tài sản thế chấp gồm 03 nhà xưởng trên để thu hồi nợ cho Agribank Bình Thạnh là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với diện tích đất 6,36 ha là tài sản hợp pháp của Công ty IDICO do đó cần Agribank Bình Thạnh và Công ty Thiên Kim có nghĩa vụ trả lại diện tích đất trên cho Công ty IDICO.

[2.3] Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng do Agribank Nam Hoa khởi kiện Công ty Đá Tắm:

[2.3.1] Xét tính pháp lý của các hợp đồng tín dụng giữa Agribank Nam Hoa và Công ty Đá Tắm:

Ngày 14/4/2009 Agribank Nam Hoa và Công ty Đá Tắm đã ký hợp đồng tín dụng số 200900066.PN/HĐTD với nội dung: Agribank Nam Hoa cho Công ty Đá Tắm vay số tiền 160.000.000.000 đồng trong đó: Dư nợ nội tệ 64.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 14/4/2009, lãi suất 0,875%/tháng tương đương 10,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay từng thời điểm;

Dư nợ ngoại tệ là 3.830.000 EUR tương đương số tiền 104.095.570 đồng (tỷ giá ngày 15/12/2009). Thời hạn vay 96 tháng tính từ ngày 15/12/2009, lãi suất vay 6,5%/năm tại thời điểm vay, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay từng thời điểm; mục đích vay để nhập dây chuyền sản xuất Công ty Đá Tắm và một phần đóng tiền thuế đất.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên gồm:

Quyền sở hữu công trình là nhà xưởng số 01 tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích xây dựng 4.450m², thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009;

Tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất 10 ha đất thuê lại theo HĐ 04, thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066/1.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009;

Quyền sở hữu công trình Nhà xưởng số 02 là tài sản hình thành trong tương lai tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích xây dựng 4.428m², thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản số 200900066/2.PN/HĐTC-TSTL.

Quyền sở hữu dây chuyền sản xuất Đá Tắm cao cấp của Công ty Đá Tắm.

Ngày 08/6/2010 Agribank CN Nam Hoa và Công ty Đá Tắm tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số LAV201000103/HĐTD với nội dung: Agribank CN Nam Hoa cho Công ty Đá Tắm vay số tiền 30.000.000.000 đồng, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 09/6/2010, lãi suất 1,25%/tháng tương đương 15%/năm tại thời điểm vay; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay từng thời điểm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là 04 tài sản đã được thế chấp tại hợp đồng 200900066.PN/HĐTD ngày 14/4/2009, thể hiện thông qua việc 2 bên ký phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Agribank Nam Hoa đã giải ngân cho Công ty Đá Tắm toàn bộ số tiền trên.

Tại Bản án hình sự phúc thẩm số 79/2019/HS - PT ngày 06/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xác định việc Agribank Nam Hoa và Công ty Đá Tắm ký 02 hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp trên đã có nhiều vi phạm từ cả hai bên, những vi phạm trên đã dẫn đến các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa Agribank Nam Hoa và Công ty Đá Tắm bị vô hiệu. Bản án hình sự phúc thẩm số: 79/2019/HS - PT ngày 06/3/2019 đã có hiệu lực pháp luật nên có giá trị thi hành ngay. Do đó, trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đến hậu quả của các hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản giữa Agribank Nam Hoa và Công ty Đá Tắm là phù hợp với quy định về thẩm quyền và giới hạn của việc xét xử theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3.2]. Xét yêu cầu thanh toán nợ của Agribank Nam Hoa, thấy:

Agribank Nam Hoa khởi kiện yêu cầu Công ty Đá Tắm thanh toán các khoản nợ tạm tính đến ngày 02/6/2020 là:

- Dư nợ nội tệ 93.757.500.000 đồng nợ gốc; lãi trong hạn là 116.679.938.264 đồng, lãi quá hạn là 64.649.307.674 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 257.086.746.000 đ (Hai trăm năm mươi bảy tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

- Dư nợ ngoại tệ là 3.830.000 EUR; nợ lãi là 1.498.891 EUR trong đó lãi trong hạn là 2.262.688 EUR; lãi quá hạn là 662.886 EUR. Tổng cộng cả gốc và lãi là 7.119.554 EUR.

Tại biên bản làm việc ngày 03/5/2012, Công ty Đá Tắm xác nhận chưa thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của Agribank Nam Hoa. Đồng thời Agribank Nam Hoa cũng xác định Công ty Đá Tắm còn nợ số tiền gốc và lãi phát sinh cho đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ pháp lý để xác định Công ty Đá Tắm còn nợ Agribank Nam Hoa số tiền nợ gốc theo 02 hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 20090066PN/HĐTD ngày 14/4/2009 gồm:

Nợ gốc nội tệ: 60.000.000.000đ (Sáu mươi tỷ đồng)

Nợ gốc ngoại tệ: 3.830.000 EUR

Hợp đồng tín dụng số LAV 201000103/HĐTD ngày 08/6/2010 gồm:

Nợ gốc: 29.757.500.000đ (Hai mươi chín tỷ, bảy trăm năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Cần buộc Công ty Đá Tầm thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc trên cho Agribank Nam Hoa.

Đối với yêu cầu thanh toán lãi suất thấy:

Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định Điều 51 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi bổ sung 2004 nên chấp nhận yêu cầu thanh toán lãi suất của Agribank Nam Hoa.

Tuy nhiên, quá trình tổ tụng Agribank Nam Hoa không cung cấp bảng tính lãi suất chi tiết và tổng số nợ phát sinh đến ngày xét xử cho Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hai hợp đồng tín dụng để tính lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn cho các khoản nợ trên.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 20090066PN/HĐTD ngày 14/4/2009:

Mức lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận đối với dư nợ nội tệ là 10,5%/năm cụ thể: $60.000.000.000đ \times 10,5\%/năm \times 05 \text{ năm} = 31.500.000.000$ đồng.

Mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, cụ thể: $31.500.000.000$ đồng $\times 15,75\%/năm \times 06 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 28 \text{ ngày} = 64.522.500.000$ đồng.

Mức lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận đối với dư nợ ngoại tệ là 6,5%/năm cụ thể: $3.830.000 \text{ EUR} \times 6,5\%/năm \times 07 \text{ năm} = 1.742.650 \text{ EUR}$

Mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, cụ thể: $1.742.650 \text{ EUR} \times 9,75\%/năm \times 03 \text{ năm } 27 \text{ ngày} = 1.148.281,875 \text{ EUR}$.

Quy đổi tỷ giá trung bình mua vào bán ra VNĐ/ EUR của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam niêm yết ngày 12/01/2021 là: 28.016 VNĐ/EUR.

Như vậy tổng cộng nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn Công ty Đá Tầm phải thanh toán cho Agribank Nam Hoa tính đến ngày 12/01/2021; dư nợ nội tệ là 156.022.500.000 đồng (d); dư nợ ngoại tệ được quy đổi tỷ giá VNĐ trung bình mua vào bán ra ngày 12/01/2021 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 28.016 đồng/EUR $\times 6.720.931,875 \text{ EUR} = 188.293.627.410$ đồng (e).

Tổng cộng: (d) + (e) = 344.316.127.410 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số LAV 201000103/HĐTD ngày 08/6/2010:

Mức lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận là 15%/năm cụ thể: $29.757.500.000$ đồng $\times 15\%/năm \times 09 \text{ năm} = 4.463.625.000$ đồng.

Mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, cụ thể: $4.463.625.000$ đồng $\times 22,5\% \times 09 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 03 \text{ ngày} = 64.220.404.687$ đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi tính đến ngày 12/01/2021 là: 98. 441.529.687 đồng.

Cần buộc Công ty Đá Tầm thanh toán cho Agribank Nam Hoa toàn bộ số nợ trên.

[2.3.3]. Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Agribank Nam Hoa:

Đối với tài sản hình thành trong tương lai là Quyền sử dụng 10 ha đất thuê lại theo HĐ 04:

Theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tổng diện tích của 10 ha đất bao

gồm các lô B, C1, C2, C3, C4, C5; Là phần diện tích đất được Công ty Thiên Kim góp vốn để thành lập Công ty Đá Tắm.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định 163/NĐ - CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và Điều 4 Quyết định 1300 ngày 03/12/2007 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam quy định "Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết". Công ty Thiên Kim thuê lại diện tích 166.107 m² đất của Công ty IDICO nên Công ty Thiên Kim chỉ có quyền sử dụng đúng mục đích theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký giữa hai bên. Việc Công ty Thiên Kim tự ý tách toàn bộ đất thuê lại để đem góp vốn thành lập Công ty Đá Tắm và Công ty Đá Tắm thế chấp quyền sử dụng đất cho Agribank Nam Hoa khi chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Luật đất đai là vi phạm quy định tại Khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ - CP ngày 29/10/2004 của chính phủ và vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Công ty Đá Tắm thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho Agribank Nam Hoa. Khi nhận thế chấp, phía Agribank Nam Hoa không tiến hành kiểm tra tính pháp lý của diện tích đất, không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đối với diện tích đất nhận thế chấp, đồng thời người đại diện hợp pháp theo pháp luật của Công ty Đá Tắm đã có hành vi làm giả giấy tờ tài liệu để xác định quyền tài sản hình thành trong tương lai là sử dụng đất đối với diện tích đất trên dẫn đến Hợp đồng thế chấp số 200900066/1.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009 bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, không có căn cứ để phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với 10 ha đất tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1.

Đối với 02 nhà xưởng và 01 dây chuyền sản xuất Công ty Đá Tắm trên diện tích 10 ha đất:

Như đã nhận định ở trên, do Công ty Đá Tắm không có quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10 ha đất nên cũng không được quyền thế chấp các tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại Agribank Nam Hoa. Việc Agribank Nam Hoa nhận thế chấp các tài sản này khi bên thế chấp chưa được công nhận quyền sử dụng hợp pháp là vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, trong trường hợp này lỗi của các bên là như nhau.

Đối với quyền sở hữu dây chuyền sản xuất Công ty Đá Tắm, quá trình vay vốn, Công ty Đá Tắm đã kê khống giá trị dây chuyền sản xuất bằng cách làm giả hóa đơn chứng từ để chiếm dụng vốn vay của Agribank Nam Hoa, tuy nhiên trên thực tế có việc Công ty Đá Tắm nhập khẩu Dây chuyền sản xuất trên thể hiện qua các chứng từ hải quan xuất nhập khẩu và hiện đang được lắp đặt tại Nhà xưởng của Công ty Đá Tắm nên Agribank Nam Hoa được quyền nhận thế chấp đồng thời được quyền phát mãi tài sản thế chấp này để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu:

Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Agribank Nam Hoa và Công ty Đá Tắm vô hiệu do đó các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi

gây thiệt hại thì phải có trách nhiệm bồi thường. Trong trường hợp này, Hội đồng xét xử xác định Agribank Nam Hoa đang bị thiệt hại được thể hiện bằng việc từ thời điểm vay đến nay Công ty Đá Tắm đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Hiện nay Công ty Đá Tắm đã ngừng hoạt động, người đại diện hợp pháp theo pháp luật của Công ty đã bỏ trốn gây khó khăn cho việc thu hồi nợ của Agribank Nam Hoa.

Đối với diện tích 10 ha đất là tài sản hợp pháp của Công ty IDICO. Do đó cần buộc Agribank Nam Hoa, Công ty Đá Tắm giao lại cho Công ty IDICO.

Đối với quyền sở hữu công trình là nhà xưởng số 01 tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích xây dựng 4.450 m², thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009;

Quyền sở hữu công trình Nhà xưởng số 02 là tài sản hình thành trong tương lai tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích xây dựng 4.428 m², thể hiện tại hợp đồng thế chấp số 200900066/2.PN/HĐTC-TSTL;

Quyền sở hữu dây chuyền sản xuất Đá Tắm xây dựng cao cấp của Công ty Đá Tắm.

Các tài sản này thuộc quyền sở hữu của Công ty Đá Tắm và được hình thành từ nguồn vốn vay của Agribank Nam Hoa. Do đó, để đảm bảo thu hồi nợ cho Agribank Nam Hoa cần xử lý các tài sản thế chấp gồm 02 nhà xưởng trên và dây chuyền sản xuất Đá Tắm xây dựng cao cấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu của Công ty IDICO về việc giao lại toàn bộ diện tích 165.442 m² đất theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và xem xét xử lý các tài sản thế chấp trên diện tích đất trên tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1:

[2.4.1] Xét yêu cầu nhận lại toàn bộ diện tích đất 165.442 m² đã cho Công ty Thiên Kim thuê lại theo HĐ 04:

Như đã phân tích tại mục [2.1.3] chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty IDICO về việc hủy HĐ 04, căn cứ Điều 314 Luật thương mại năm 2005 và Khoản 2 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005 cần giao lại toàn bộ diện tích đất 165.442 m² tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 cho Công ty IDICO tiếp tục quản lý sử dụng và thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.4.2] Đối với việc xử lý các tài sản thế chấp trên diện tích đất 165.442 m² tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1:

Tại phiên tòa, Công ty IDICO yêu cầu Công ty Thiên Kim tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản đang hiện hữu trên lô A2 (Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và yêu cầu Công ty Đá Tắm tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, vật kiến trúc và tài sản đang hiện hữu trên lô B (Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) để trả lại hiện trạng đất trống cho Công ty IDICO.

Đối với các công trình tọa lạc tại lô B (Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được Công ty Đá Tắm thế chấp cho Agribank Nam Hoa gồm Nhà xưởng diện tích xây dựng 4.450 m², Nhà xưởng diện tích xây dựng 4.428 m² và Quyền sở hữu dây chuyền sản xuất Đá Tắm của Công ty Đá Tắm. Giá trị của các tài sản trên được thể hiện tại chứng thư thẩm định giá ngày 01/10/2019 do Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định chất lượng Việt Nam thực hiện và tại biên bản định giá ngày 23/10/2015, cụ thể như sau:

Nhà xưởng 1 gồm nhà văn phòng diện tích 499 m², nhà xưởng diện tích 3.897 m² có giá trị là 6.686.872.000 đồng và 01 nhà bảo vệ diện tích 83,9 m² có giá trị là 206.226.200 đồng. Tổng giá trị của các tài sản trên là 6.893.098.200 đồng.

Nhà xưởng 2 gồm nhà văn phòng diện tích 510,72 m² và nhà xưởng diện tích 3.897,28 m² có tổng giá trị là 6.732.511.680 đồng.

Tổng giá trị của các công trình xây dựng trên lô B là 13.625.609.000 đồng

Như đã nhận định ở trên, hiện nay bà Trần Thị Minh Châu đang bỏ trốn, Công ty Đá Tắm đã ngưng hoạt động, quyền sử dụng đất đối với lô B được giao trả lại cho Công ty IDICO, các tài sản trên đang tạm thời do Agribank Nam Hoa quản lý theo hợp đồng thế chấp đã ký giữa Công ty Đá Tắm và Agribank Nam Hoa.

Công ty IDICO yêu cầu Công ty Đá Tắm tháo dỡ các tài sản trên để trả lại hiện trạng đất trống cho Công ty IDICO. Tuy nhiên các công trình kiến trúc trên gắn liền trên lô B có diện tích đất 17.439,9 m² nên khi tháo dỡ sẽ làm thay đổi kết cấu và làm giảm sút công năng sử dụng của các công trình trên.

Do đó cần giao cho Công ty IDICO được quyền sở hữu các công trình xây dựng trên Lô B và có trách nhiệm thanh toán cho Agribank Nam Hoa giá trị các công trình xây dựng theo giá định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định chất lượng Việt Nam xác định. Đồng thời khấu trừ số tiền 13.625.609.000 đồng vào tổng số tiền Công ty TNHH Đá Tắm phải trả cho Agribank Nam Hoa theo hợp đồng tín dụng số 20090066PN/HĐTD ngày 14/4/2009 và hợp đồng tín dụng số LAV 201000103/HĐTD ngày 08/6/2010 giữa các bên. Vì vậy, số tiền Công ty TNHH Đá Tắm phải tiếp tục thanh toán cho Agribank Nam Hoa là: 429.132.048.000 đ (Bốn trăm hai mươi chín tỷ, một trăm ba mươi hai triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Đối với dây chuyền sản xuất Đá Tắm xây dựng cao cấp của Công ty Đá Tắm thế chấp cho Agribank Nam Hoa, thấy;

Dây chuyền sản xuất Đá Tắm là tài sản có thể tháo dỡ mà không ảnh hưởng đến công năng sử dụng nên cần buộc Agribank Nam Hoa tiến hành tháo dỡ toàn bộ ra khỏi khuôn viên nhà xưởng 1 để giao đất cho IDICO sử dụng.

Đồng thời Agribank Nam Hoa được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ hệ thống dây chuyền sản xuất trên theo quy định của pháp luật để đảm bảo thu hồi nợ.

Đối với các công trình tọa lạc tại lô A2 (Theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được Công ty Thiên Kim thế chấp cho Agribank Bình Thạnh



gồm 03 nhà xưởng, giá trị của các tài sản trên được thể hiện tại chứng thư thẩm định giá ngày 01/10/2019 do Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định chất lượng Việt Nam thực hiện cụ thể như sau:

Nhà xưởng 3 gồm có nhà văn phòng diện tích 480 m², nhà xưởng diện tích 3.914 m² có tổng giá trị là 5.307.355.200 đồng;

Nhà xưởng 4 gồm có nhà văn phòng diện tích 480 m², nhà xưởng diện tích 3.948,2 m² có tổng giá trị là 5.340.761.760 đồng;

Nhà xưởng 5 gồm có nhà văn phòng diện tích 480m², nhà xưởng diện tích 3.929,7m² có tổng giá trị là 5.322.690.960 đồng;

Tổng giá trị của 03 nhà xưởng là 15.970.807.000 đồng.

Như đã nhận định ở trên, các công trình kiến trúc này là tài sản gắn liền trên lô A2 có diện tích đất 17.439,9m² không thể tháo dỡ, việc tháo dỡ sẽ làm thay đổi kết cấu và làm mất công năng sử dụng của các công trình trên.

Do đó, cần giao cho Công ty IDICO sở hữu các công trình xây dựng trên lô A2 và có trách nhiệm thanh toán cho Agribank Bình Thạnh số tiền 15.970.807.000 đồng. Đồng thời khấu trừ số tiền 15.970.807.000 đ vào tổng số tiền Công ty TNHH may Thiên Kim phải trả cho Agribank Bình Thạnh theo hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 ngày 04/02/2009 giữa các bên. Vì vậy, số tiền Công ty TNHH may Thiên Kim phải tiếp tục thanh toán cho Agribank Bình Thạnh là: 63.373,462.000 đ (Sáu mươi ba tỷ, ba trăm bảy mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

[2.5]. Xét giao dịch cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa Công ty IDICO và Công ty TNHH Sangshin Việt Nam, Công ty TNHH Moorim Vina, Công ty TNHH Deayoung EP Vina, Công ty TNHH Novas EZ Việt Nam trên diện tích đất 10 ha đã được Công ty Đá Tắm thế chấp cho Agribank Nam Hoa:

Tại bản án hình sự phúc thẩm số 79/2019/HS – PT ngày 06/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định “Giao cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí Công ty IDICO tạm thời quản lý, sử dụng 10 ha đất tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 (thuộc diện tích đất theo Hợp đồng số 04/2007/HĐTĐ ngày 31/10.2007 do bà Trần Thị Minh Châu là đại diện Công ty TNHH may Công ty Thiên Kim đã ký thuê lại của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí Công ty IDICO) trong thời gian giải quyết tranh chấp Hợp đồng số 04/2007/HĐTĐ ngày 31/10/2007 tại Tòa án có thẩm quyền”.

Bản án trên đã có hiệu lực pháp luật, không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực thi hành ngay và công ty IDICO đã được tạm giao quản lý, sử dụng 10 ha đất theo nội dung bản án tuyên. Do đó, Công ty IDICO thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai là phù hợp. Mặt khác như nhận định tại mục [2.3.3] thì hợp đồng thế chấp số 200900066/1.PN/BĐTV-TC ngày 14/4/2009 đối với phần thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng 10 ha đất bị vô hiệu với lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về Agribank Nam Hoa. Nên Agribank Nam Hoa phải chịu trách nhiệm pháp lý do hành vi trái pháp luật của mình gây ra. Vì vậy, giao dịch nói trên do Công ty IDICO thực hiện về cơ bản không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank Nam Hoa. Đồng thời Công ty IDICO, Công ty TNHH Sangshin Việt Nam, Công ty TNHH Moorim Vina, Công ty TNHH Deayoung EP Vina và

Công ty TNHH Novas EZ Việt Nam không yêu cầu Tòa án giải quyết các giao dịch đã ký nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6]. Đối với việc xác nhận của Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu tại các hợp đồng thế chấp giữa các đương sự, thấy:

Căn cứ quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 37 Nghị định 29/2008/NĐ – CP ngày 14/03/2008 của Chính phủ quy định Ban quản lý các khu công nghiệp được quyền xác nhận hợp đồng, văn bản về bất động sản trong khu công nghiệp, khu kinh tế cho tổ chức có liên quan. Do đó, Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận tại các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai là phù hợp với quy định đã viện dẫn nói trên.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc, thu thập chứng cứ với tổng số tiền là 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng); Quá trình tố tụng Công ty IDICO đã nộp tạm ứng số tiền 403.500.000 đ (Bốn trăm lẻ ba triệu, năm trăm nghìn đồng), Agribank Nam Hoa đã nộp tạm ứng số tiền 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng) và Agribank Bình Thạnh đã nộp 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Do yêu cầu khởi kiện của Công ty IDICO, Agribank Nam Hoa, Agribank Bình Thạnh đối với Công ty Thiên Kim, Công ty Đá Tắm được chấp nhận. Buộc Công ty TNHH Thiên Kim thanh toán cho Công ty IDICO số tiền 123.500.000 đ (Một trăm hai mươi ba triệu đồng), thanh toán cho Agribank Bình Thạnh số tiền 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); Buộc Công ty Đá Tắm thanh toán cho Agribank Nam Hoa số tiền 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng).

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

[4.1]. Về mức án phí: Do các tranh chấp trên được Tòa án thụ lý trước ngày 01/01/2017 và được tòa án giải quyết sau ngày 01/01/2017; Căn cứ quy định tại Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì mức án phí của các tranh chấp trên được áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để tính.

Do yêu cầu khởi kiện của mình được chấp nhận nên Công ty IDICO, Agribank Bình Thạnh, Agribank Nam Hoa không phải nộp án phí. Hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp cho Công ty IDICO, Agribank Bình Thạnh, Agribank Nam Hoa.

Công ty Thiên Kim phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 2.000.000 đ (Hai triệu đồng) và án phí có giá ngạch là 171.373.000 đ (Một trăm bảy mươi một triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn đồng); Công ty Đá Tắm phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 2.000.000 đ (Hai triệu đồng) và án phí có giá ngạch là 537.132.000 đ (Năm trăm ba mươi bảy triệu, một trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, 227 và 228 Bộ luật tố tụng Dân sự;
Điều 122, 123, 124, 703, 704, 707 và 714 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 85, 292 và 314 Luật thương mại năm 2005;

Điều 90, 105, 106, 106 và 111 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 51, 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997, sửa đổi bổ sung năm 2004;

Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (CONAC) với Công ty TNHH may Thiên Kim về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất”;

Hủy hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 04/2007/HĐTĐ ngày 31/10/2007 đối với diện tích đất thuê 165.442 m² thuộc thửa số 800, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO với Công ty TNHH may Thiên Kim.

Buộc Công ty TNHH may Thiên Kim thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO tiền thuê đất còn nợ tính đến ngày 12/01/2021 là: 12.144.537.000đ (Mười hai tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bình Thạnh đối với Công ty TNHH may Thiên Kim về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”;

Buộc Công ty TNHH may Thiên Kim thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 ngày 04/02/2009, sau khi khấu trừ giá trị tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 12/01/2021 là: 63.373.462.000 đ (Sáu mươi ba tỷ, ba trăm bảy mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Công ty TNHH may Thiên Kim tiếp tục thanh toán toàn bộ số nợ trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/01/2021 theo hợp đồng tín dụng số LAV-2009040209 ngày 04/02/2009 cho đến khi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh thu hồi hết nợ.

Tuyên bố Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009 và hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh và Công ty TNHH may Thiên Kim vô hiệu.

Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh và Công ty TNHH may Thiên Kim có nghĩa vụ bàn giao diện tích đất 63.600 m² thuộc Lô A1 và A2 cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO sử dụng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-1 ngày 04/02/2009 và hợp đồng thế chấp tài sản số LAV 040209-2 ngày 04/02/2009 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh và Công ty TNHH may Thiên Kim để thu hồi nợ.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh số tiền 15.970.807.900đ (Mười lăm tỷ, chín trăm bảy mươi triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn chín trăm đồng).

Công nhận Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO được quyền sở hữu 03 nhà xưởng tại Lô A2 do Công ty TNHH may Thiên Kim thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh.

Sau khi Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO thanh toán xong số tiền 15.970.807.900 (Mười lăm tỷ chín trăm bảy mươi triệu tám trăm lẻ bảy nghìn chín trăm đồng) cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh thì được quyền sở hữu 03 nhà xưởng trên Lô A2.

(Vị trí và tư cận cụ thể theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/20/2020 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Hoa đối với Công ty TNHH xây dựng Đá Tám cao cấp về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”:

- Buộc Công ty TNHH xây dựng Đá Tám cao cấp thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 20090066PN/HĐTD ngày 14/4/2009 và hợp đồng tín dụng số LAV 201000103/HĐTD ngày 08/6/2010, sau khi khấu trừ giá trị tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 12/01/2021 là : 429.132.048.000 đ (Bốn trăm hai mươi chín tỷ, một trăm ba mươi hai triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Công ty TNHH xây dựng Đá Tám cao cấp tiếp tục thanh toán toàn bộ số nợ trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/01/2021 theo hợp đồng tín dụng số 20090066PN/HĐTD ngày 14/4/2009 và hợp đồng tín dụng số LAV 201000103/HĐTD ngày 08/6/2010 đã ký với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa cho đến khi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa thu hồi hết nợ.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 200900066. PN/BĐTV – TC ngày 14/4/2009, hợp đồng thế chấp tài sản số 200900066/1. PN/BĐTV – TC ngày 14/4/2009 và , hợp đồng thế chấp tài sản số 200900066/2. PN/BĐTV – TC ngày 14/4/2009 giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa và Công ty TNHH Đá Tám xây dựng cao cấp vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 200900066/1.PN/BĐTV – TC ngày 14/4/2009 và hợp đồng thế chấp tài sản số 200900066/2.PN/BĐTV – TC ngày 14/4/2009 giữa Ngân hàng nông

ng nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa và Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp để thu hồi nợ;

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa 13.625.609.000 đ (Mười ba tỷ, sáu trăm hai mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ chín nghìn đồng).

- Công nhận Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO được quyền sở hữu 02 nhà xưởng, 01 nhà bảo vệ tại Lô B do Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa.

Sau khi Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO thanh toán xong cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa số tiền 13.625.609.000 đ (Mười ba tỷ, sáu trăm hai mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ chín nghìn đồng) thì được quyền sở hữu 02 nhà xưởng trên Lô B.

- Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa, Công ty TNHH may Thiên Kim và Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp có nghĩa vụ bàn giao diện tích đất 17.439,9 m² thuộc Lô B cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO.

- Tiếp tục giao phần đất có diện tích 84.402 m² thuộc lô C1 + C2 + C3 + C4 + C5 Cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO sử dụng.

(Vị trí và tư cận cụ thể theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 ngày 27/20/2020 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập)

Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa, Công ty TNHH may Thiên Kim và Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp tháo dỡ toàn bộ dây chuyền sản xuất Đá Tắm ra khỏi Nhà xưởng số 01 tọa lạc trên Lô B.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ dây chuyền sản xuất Đá Tắm do Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp đã thế chấp để thu hồi nợ.

4. Về chi phí tố tụng là 460.000.000đ (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Buộc Công ty TNHH may Thiên Kim thanh toán lại cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO số tiền 123.500.000 đ (Một trăm hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng), thanh toán lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Thạnh số tiền 150.000.000 đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Buộc Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp thanh toán lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nam Hoa số tiền 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng).

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

Buộc Công ty TNHH may Thiên Kim phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 2.000.000 đ (Hai triệu đồng) và án phí có giá ngạch là 171.373.000 đ (Một trăm bảy mươi một triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Buộc Công ty TNHH Đá Tắm xây dựng cao cấp phải nộp án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch là 2.000.000 đ (Hai triệu đồng)

và án phí có giá ngạch là 537.132.000 đ (Năm trăm ba mươi bảy triệu, một trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí IDICO tiền tạm ứng án phí đã nộp là 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 016125 ngày 09 tháng 12 năm 2011 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Tân Thành (nay là Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Bình Thạnh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 79.225.000đ (Bảy mươi chín triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 024692 ngày 23 tháng 4 năm 2014 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Tân Thành (nay là Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Hoa số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 174.950.000đ (Một trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 016268 ngày 05 tháng 4 năm 2012 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Tân Thành (nay là Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Bùi Xuân Thường

100

100

100

100

Tích đo phục vụ: Giải quyết tranh chấp.



CHỈ CHỮ:

- : Ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- : Ranh giới thửa đất
- : Ranh giới thửa đất
- : Ranh giới thửa đất

Tổng diện tích: 165442,0 m²
 Trong đó: Phần A1 có diện tích: 38711,3 m²
 Phần A2 có Diện tích: 24888,7 m²
 Phần B có Diện tích: 17459,9 m²
 Phần C1 có Diện tích: 9857,7 m²
 Phần C2 có Diện tích: 24844,4 m²
 Phần C3 có Diện tích: 9895,9 m²
 Phần C4 có Diện tích: 20019,4 m²
 Phần C5 có Diện tích: 19784,7 m²

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ A)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
1	117670,25	424350,43	5,74
2	117669,32	424355,99	186,40
3	117679,18	424332,14	95,82
23	117670,20	424346,80	36,90
22	117674,47	424313,24	190,20
16	117691,87	424235,08	126,73
1	117697,07	424358,43	

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ A1)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
16	117691,87	424235,08	190,20
22	117674,47	424313,24	69,64
21	117671,59	424299,89	110,54
20	117669,32	424199,57	22,80
18	117660,94	424128,83	100,12
17	117683,43	424050,14	90,82
15	117683,41	424050,10	0,11
16	117691,87	424235,08	203,23

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ C)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
15	117683,41	424050,10	0,11
17	117675,23	424050,14	90,82
12	117670,61	423988,40	108,87
13	117678,73	423953,41	86,94
14	117679,12	423955,50	3,86
15	117683,41	424050,10	103,87

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ C4)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
21	117671,59	424249,89	183,01
24	117654,18	424323,04	0,01
7	117654,17	424323,04	109,90
8	117650,49	424222,20	108,71
25	117657,69	424192,20	110,54
20	117669,32	424149,57	
21	117671,59	424249,89	

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ C5)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
25	117657,69	424192,20	74,51
8	117650,49	424222,20	128,99
9	117643,24	424103,89	5,77
10	117645,48	424038,57	70,38
11	117651,91	424078,25	131,38
25	117657,69	424192,20	

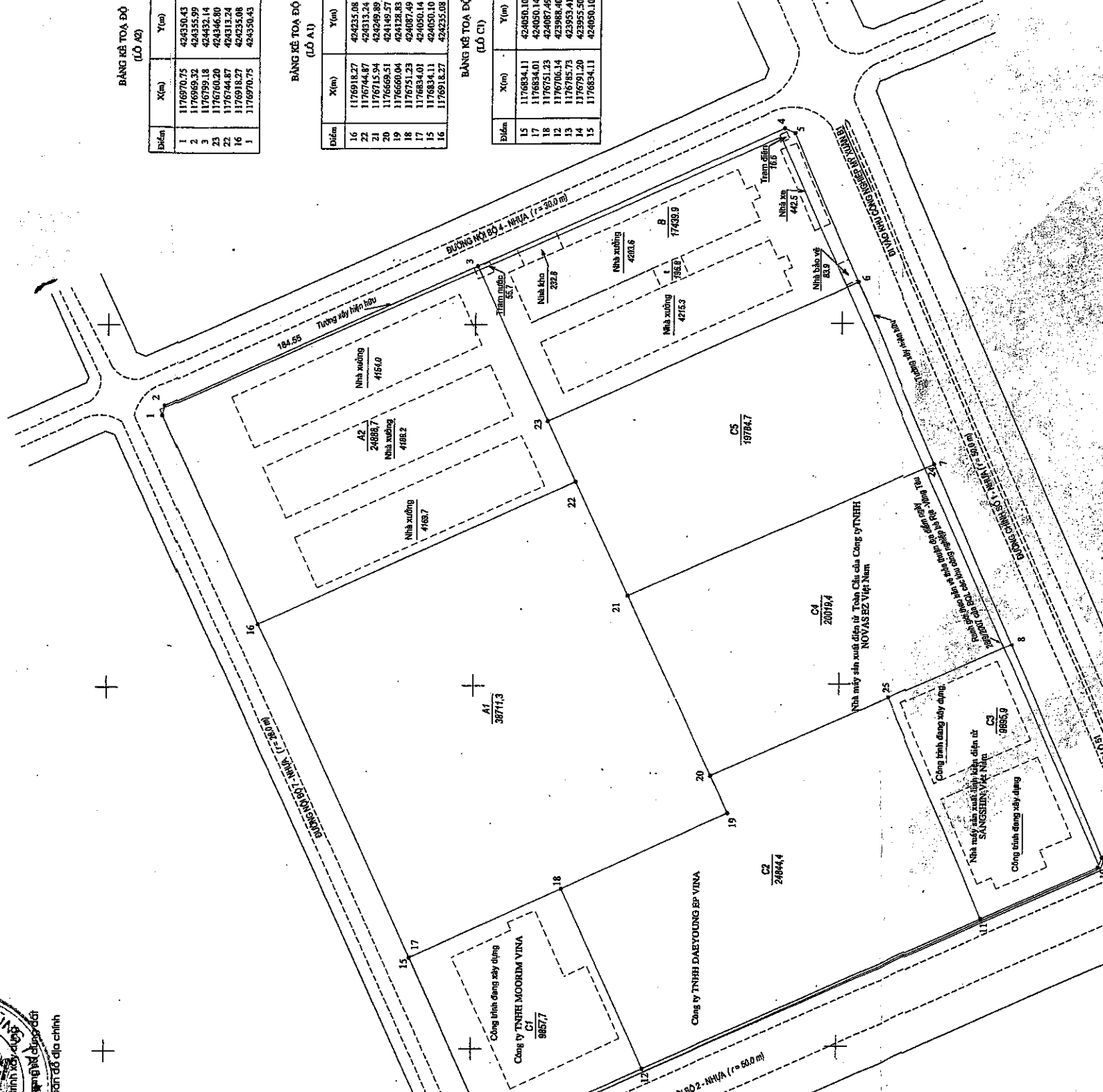
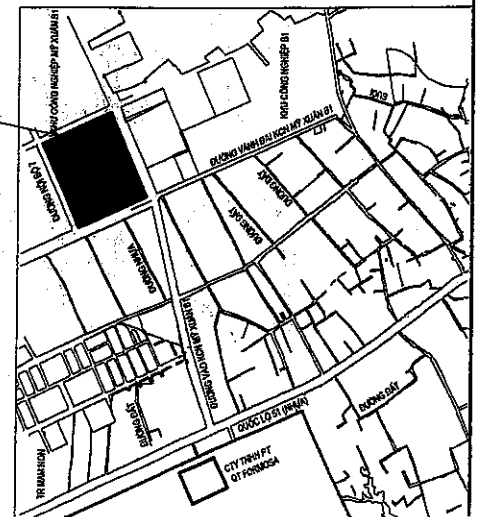
Người chỉ ranh:

Bà: Lâm Thị Phương Trang
 Đại diện Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO
 Ông: Tiến He Bô
 Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN, chi nhánh Bình Thạnh
 Ông: Vũ Thiệp Thuật
 Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN, chi nhánh Nam Hoa

Kỹ thuật viên

Bùi Nguyễn Căn

VỊ TRÍ LIÊN HỆ
TỶ LỆ 1/25.000



BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ B)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
3	117679,18	424432,14	182,85
4	117633,31	424594,88	6,10
5	117656,73	424504,41	89,22
6	117659,17	424422,54	185,16
23	117679,18	424432,14	93,82

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ C3)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
23	117679,20	424432,14	218,51
6	117659,17	424422,54	108,45
7	117654,18	424332,08	0,01
24	117654,18	424332,08	183,01
21	117671,59	424249,89	99,56
22	117674,47	424313,24	103,87
23	117679,20	424432,14	103,87

BẢNG KÊ TOA ĐỘ (LỘ C2)

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh	
18	117671,59	424087,49	108,12	
19	117660,94	424128,83	22,80	
20	117669,32	424199,57	105,79	
25	117657,69	424192,20	132,88	
11	117651,91	424078,25	203,42	
12	117670,61	423988,40	424087,49	108,57

- Tích đo theo yêu cầu của:

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ

- Diện tích: 165442,0 m² theo chu vi đường viền đỏ khu đất.

Trong đó: + Diện tích đất ở: m²
+ Diện tích đất nông nghiệp: m²

- Địa điểm: Phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Có tham khảo bản đồ địa chính; phường Mỹ Xuân do đạc và chỉnh lý chính lý năm 2010
- Tô bản đồ số: 57 - thửa số: 2 + 15

CHỈ CHỮ:

- + Sơ đồ này được lập căn cứ Công văn số 131/CV-TA ngày 25/8/2020 của Tòa án Nhân dân thị xã Phú Mỹ
- + Người chỉ ranh và người sử dụng đất chịu trách nhiệm về mặt dân sự.
- + Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về mặt kỹ thuật (kèm theo bản mô tả ranh giới, mốc giới và phiếu xác nhận kết quả đo đạc theo hiện trạng thửa đất)
- + Quyển sử dụng đất, do cơ quan có thẩm quyền xác nhận.
- + Quy hoạch do ngành xây dựng xác định.
- + Sơ đồ này chỉ có tính chất tham khảo về hình thể và diện tích.

Ngày 25 tháng 10 năm 2020

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

GIAM ĐỐC



Đỗ Hồng Duy Thức