TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10- HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST
Ngày: 07-7-2025
V/v "tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10- HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lựu và ông Nguyễn Chí Dựng

- Thư ký phiên tòa: Bà. Nguyễn Thị Ly- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Hải Phòng *tham gia phiên toà:* Bà Vũ Thị Lệ- Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 07 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 04/2025/TLST-KDTM ngày 26 tháng 4 năm 2025 về việc *"tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-KDTM ngày 19 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Hùng C, sinh năm 1977

Địa chỉ: Đường T, phường L, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là: đường T, phường K, thành phố Hải Phòng)

Bị đơn: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Ân

Địa chỉ: phường L, thị xã K, tỉnh Hải Dương (Nay là: phường K, thành phố Hải Phòng)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T- Giám đốc

(anh C, bà T đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh Lê Hùng C trình bày: Anh là chủ sử dụng của 1.500m^2 mặt bằng cho thuê tại phường Long Xuyên, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Ngày 01-10-2018 anh có ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (gọi tắt là Hợp đồng) với Công ty TNHH nông sản Trường Quân nay đổi tên là Công ty TNHH xuất nhập

khẩu Ân(gọi tắt là Công ty Ân Điền). Thời gian thuê là 19 năm kể từ ngày 01-10-2018 đến ngày 26-6-2037. Diện tích thuê do hai bên đo đạc thực tế làm biên bản bàn giao. Giá thuê mặt bằng tại thời điểm ký là 15.000 đồng/ m^2/ tháng. Sau thời gian thuê 24 tháng giá thuê mặt bằng sẽ tăng lên từng mức như sau:

+ Từ năm thứ 3+ thứ 4 tăng thêm 10%= 16.500 đồng/m^2/tháng
+ Từ năm thứ 5+ thứ 6 tăng thêm 10% = 18.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 7+ thứ 8 tăng thêm 10% = 19.500 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 9+ thứ 10 tăng thêm 10% = 21.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 11+ thứ 12 tăng thêm 10% =22.500 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 13+ thứ 14 tăng thêm 10% =23.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 15+ thứ 16 tăng thêm 10% =24.500 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 17+ thứ 18 tăng thêm 10% =26.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 19+ thứ 20 tăng thêm 10% = 27.500 đồng/m^2/ tháng

Hình thức thanh toán là tiền mặt 100%.

Thời gian trả vào ngày 01-10 hàng năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Ân đã thực hiện thanh toán tiền thuê mặt bằng nhưng thường xuyên vi phạm. Anh đã nhiều lần đôn đốc Công ty thanh toán tiền thuê mặt bằng nhưng không trả.

Căn cứ vào văn bản ngày 15-7-2024, Biên bản thoả thuận và cam kết ngày 02-8-2024 được hai bên tiến hành làm biên bản và cam kết trả tiền hàng tháng thống nhất để tiếp tục duy trì theo hợp đồng. Nhưng đến nay Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ânkhông thực hiện đúng những lời cam kết và không thanh toán tiền thuê mặt bằng, đã vi phạm nghiêm trọng vào văn bản ngày 15-7-2024 và những thỏa thuận giữa hai bên.

Ngày 02-8-2024 hai bên đã tổng hợp số tiền thuê mặt bằng đến hết ngày 31-7-2024 Công ty TNHH xuất nhập khẩu Âncòn nợ anh tổng số tiền là: **886.067.000đ** *(Tám trăm tám mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi bẩy ngàn đồng chẵn*). Trong đó gồm :

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến ngày 30-9-2022 là 224.000.000 đồng;

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2022 đến ngày 30-9-2023 là 324.000.000 đồng;

- Từ ngày 01-10-2023 đến ngày 31-7-2024 là 270.000.000 đồng;

Tổng số tiền thuê mặt bằng công ty còn nợ anh C tính đến ngày 31-7-2024 là 818.000.000 đồng.

Công ty đồng ý trả lãi chậm trả cho anh C là 10%/ năm.

Vậy số tiền lãi mà công ty Ânphải trả cho anh C đối với khoản thuê mặt

bằng năm 2022 đến ngày 31-7-2024= 41.067.000 đồng;

Năm 2023 đến ngày 31-7-2024= 27.000.000 đồng;

Như vậy tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31-7-2024 Công ty còn nợ hộ kinh doanh Lê Hùng C là 886.067.000 đồng.

Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày 31-7-2024 nếu Công ty không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ đã xác nhận và các bên cũng không thỏa thuận được việc định giá tài sản trên đất thì hộ kinh doanh Lê Hùng C có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền. Đồng thời Công ty Ânđồng ý chịu phạt vi pạm bằng 100% giá trị khoản nợ đã xác nhận do vi phạm cam kết và bàn giao lại mặt bằng cho hộ kinh doanh Lê Hùng C.

Kể từ khi cam kết Công ty Ânđã thanh toán cho anh số tiền là:

+ Ngày 02/8/2024 : 100.000.000đ ;
+ Ngày 26/11/2024: 100.000.000đ
+ Ngày 24/1/2025 : 100.000.000đ
+ Ngày 17/2/2025: 100.000.000đ.

Tổng số tiền đã trả là 400.000.000 đồng.

Nay anh yêu cầu Công ty phải thanh toán số nợ gồm:

Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến ngày 31-7-2024 là 886.067.000 đồng (trong đó gốc là 818.000.000 đồng, tiền lãi là 68.067.000 đồng).

Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-8-2024 đến ngày 31-3-2025 là 8 tháng = 216.000.000 đồng.

Tiền lãi thuê mặt bằng từ ngày 01-7-2024 đến ngày 31-3-2025 là 8 tháng 786.000.000 đồng x 0,83%/tháng= 52.000.000 đồng.

Tổng số tiền nợ là 886.067.000 + 216.000.000 + 52.000.000 đồng= 1.154.067.000 đồng.

Công ty đã trả 400.000.000 đồng còn nợ 754.067.000 đồng.

Yêu cầu trả tiền phạt 100% giá trị khoản nợ là 886.067.000 đồng.

Tổng số tiền tạm tính đến ngày 31-3-2025 Công ty Ân phải thanh toán số tiền gồm: 754.067.000 đồng + 886.067.000= 1.640.134.000 đồng.

Anh yêu cầu Công ty phải tiếp tục trả lãi theo mức đã thoả thuận là 10%/ năm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Buộc Công ty Ânphải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho đến khi bàn giao xong mặt bằng cho anh.

Đến nay phía Công ty xuất nhập khẩu Ân Điền luôn vi phạm các văn bản xác nhận và cam kết thanh toán như: Không thanh toán, thanh toán thiếu cho

bên cho thuê. Anh đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu phía Công ty thanh toán số tiền trên nhưng không nhận được phản hồi.

Ngày 05-3-2025, anh đã gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng từ ngày 15-3-2025, yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền thuê còn thiếu và tiền lãi/lãi phạt tương ứng, đồng thời hoàn trả lại mặt bằng cho anh chậm nhất vào ngày 15-3-2025 nhưng Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân Điền vẫn không thanh toán, ngang nhiên chiếm giữ mặt bằng để kinh doanh.

Anh C không đồng ý cho Công ty Ântrả dần. Anh đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 07-7-2025 anh C có đơn đề nghị gửi đến Tòa án, anh xác định lại việc tính toán tiền lãi có sự nhầm lẫn. Anh đề nghị tính lại như sau:

1.***Tiền thuê mặt bằng:***

-Từ ngày 01-10-2021 đến 31-7-2024 là 818.000.000 đồng (trong đó: tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến 30-9-2022 là 224.000.000 đồng; tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2022 đến 30-9-2023 là 324.000.000 đồng; tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2023 đến ngày 31-7-2024 là 270.000.000 đồng).

- Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-8-2024 đến 30-9-2025 là 378.000.000 đồng (vì khoản tiền của năm 2025 Công ty TNHH Ânphải trả cho anh vào ngày 01-10-2024).

2.Tiền lãi tiền thuê mặt bằng:

+ Tiền thuê mặt bằng từ 01-10-2021 đến 30-9-2022 là 224.000.000 đồng nên tiền lãi tính từ ngày 01-10-2022 đến ngày 31-7-2024= 224.000.000 đồng x 10%/năm x 1 năm 10 tháng = 41.067.000 đồng.

+ Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2022 đến ngày 30-9-2023 là 324.000.000 đồng nên tiền lãi tính từ 01-10-2023 đến 31-7-2024= 324.000.000 đồng x 10%/năm x 10 tháng = 27.000.000 đồng;

Kể từ sau khi hai bên thỏa thuận ngày 15-7-2024 Công ty Ânđã chốt khoản tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính đến ngày 31-7-2024 là 818.000.000 đồng. Sau khi chốt văn bản ngày 15-7-2024 đã trả 4 lần như sau:

Lần 1 trả vào ngày 02-8-2024: 100.000.000 đồng:

Lần 2 ngày 26-11-2024 trả 100.000.000 đồng nên tiền lãi từ ngày 02-8-2024 đến ngày 26-11-2024 là 718.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 3 tháng 23 ngày= 22.447.000 đồng;

Lần 3 trả 100.000.000 đồng vào ngày 24-01-2025 nên tiền lãi từ 27-11-2024 đến ngày 24-01-2025 là 618.000.000x0,83%/tháng x 1 tháng 27 ngày= 9.745.000 đồng;

Lần 4 trả 100.000.000 đồng vào ngày 17-02-2025 nên tiền lãi từ ngày 25-

01-2025 đến ngày 17-02-2025 là: 518.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 22 ngày= 3.152.000 đồng;

-Tiền lãi từ ngày 18-02-2025 đến ngày 30-6-2025 là: 418.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 4 tháng 18 ngày= 15.959.000 đồng.

-Tiền lãi từ 01-8-2024 đến ngày 30-9-2025 (do khoản tiền thuê đất của năm 2025 Công ty phải thanh toán vào ngày 01-10-2024 nên phải chịu lãi chậm trả): 378.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 14 tháng = 43.923.000 đồng.

Như vậy tính đến nay Công ty trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu Âncòn nợ anh số tiền như sau:

-Tiền thuê đất từ ngày 01-10-2021 đến ngày 31-7-2024 là 418.000.000 đồng;

-Tiền lãi tiền thuê đất từ 01-10-2021 đến 31-7-2024 là : 68.067.000 đồng;

-Tiền lãi tiền thuê đất 818.000.000 đồng từ 03-8-2024 đến ngày 30-6-2025 sau khi đã trừ gốc trả làm 4 lần: 51.303.000 đồng;

-Tiền lãi tiền thuê đất từ ngày 01-10-2024 đến ngày 30-9-2025 là 43.923.000 đồng.

-Tiền phạt theo thỏa thuận ngày 15-7-2025 Công ty TNHH Ân đã tự nguyện trả là 886.067.000 đồng.

Vậy số tiền thuê mặt bằng và tiền lãi tính đến ngày 30-9-2025 Công ty Ân còn nợ anh là 796.000.000 đồng + tiền lãi là 163.293.000 đồng+ tiền phạt 886.067.000 đồng = 1.845.360.000 đồng .

Anh yêu cầu Công ty Ân phải thanh toán cho anh toàn bộ số tiền nợ trên và tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ thuê mặt bằng cho đến khi thanh toán xong.

Yêu cầu Công ty Ân phải tháo dỡ tài sản trả lại mặt bằng cho anh vào ngày 30-9-2025. Nếu Công ty Ân trả sớm được trước thời hạn trên thì anh sẽ trả lại tiền thuê mặt bằng và tiền lãi cho Công ty.

Bị đơn Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân trình bày:

Bà là người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân Điền. Tên cũ của Công ty là Công ty TNHH nông sản Trường Quân, sau đó đổi tên là Công ty TNHH nông sản Ânbà không nhớ cụ thể thay đổi thời gian nào. Ngày 29-02-2024 đổi tên là Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân Điền. Tuy nhiên mã số thuế không thay đổi. Công ty được biết anh Lê Hùng C có khởi kiện công ty tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng. Quan điểm của Công ty như sau:

Ngày 01-10-2018 Công ty TNHH nông sản Trường Quân (nay là công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân Điền) ký hợp đồng thuê mặt bằng sản xuất kinh doanh với anh Lê Hùng C. Thời gian thuê là 19 năm kể từ ngày 01-10-2018 đến ngày 26-6-2037. Diện tích thuê do hai bên đo đạc thực tế làm biên bản bàn giao.

Giá thuê mặt bằng tại thời điểm ký là 15.000 đồng/ m^2/ tháng. Sau thời gian thuê 24 tháng giá thuê mặt bằng sẽ tăng lên từng mức như sau:

+ Từ năm thứ 3+ thứ 4 tăng thêm 10%= 16.500 đồng/m^2/tháng
+ Từ năm thứ 5+ thứ 6 tăng thêm 10% = 18.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 7+ thứ 8 tăng thêm 10% = 19.500 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 9+ thứ 10 tăng thêm 10% = 21.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 11+ thứ 12 tăng thêm 10% =22.500 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 13+ thứ 14 tăng thêm 10% =23.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 15+ thứ 16 tăng thêm 10% =24.500 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 17+ thứ 18 tăng thêm 10% =26.000 đồng/m^2/ tháng
+ Từ năm thứ 19+ thứ 20 tăng thêm 10% = 27.500 đồng/m^2/ tháng

Hình thức thanh toán là tiền mặt 100%.

Thời gian trả vào ngày 01-10 hàng năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng của 2 năm 2022 và 2023. Anh C đã nhiều lần đôn đốc Công ty thanh toán. Ngày 15-7-2024 công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân đã làm văn bản xác nhận và cam kết với anh C.

Theo văn bản Công ty xác nhận còn nợ anh C cụ thể như sau:

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến ngày 30-9-2022 là 224.000.000 đồng;

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2022 đến ngày 30-9-2023 là 324.000.000 đồng;

- Từ ngày 01-10-2023 đến ngày 31-7-2024 là 270.000.000 đồng;

Tổng số tiền thuê mặt bằng công ty còn nợ anh C tính đến ngày 31-7-2024 là 818.000.000 đồng.

Công ty đồng ý trả lãi chậm trả cho anh C là 10%/ năm.

Vậy số tiền lãi mà công ty Ânphải trả cho anh C đối với khoản thuê mặt bằng năm 2022 đến ngày 31-7-2024= 41.067.000 đồng;

Năm 2023 đến ngày 31-7-2024= 27.000.000 đồng;

Như vậy tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31-7-2024 Công ty còn nợ hộ kinh doanh Lê Hùng C là 886.067.000 đồng.

Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày 31-7-2024 nếu Công ty không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ đã xác nhận và các bên cũng không thỏa thuận được việc định giá tài sản trên đất để hộ kinh doanh Lê Hùng C có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền. Đồng thời Công ty Ân đồng ý chịu phạt vi pạm bằng 100% giá trị khoản nợ đã xác nhận do vi phạm cam kết và bàn giao lại mặt bằng cho hộ kinh doanh Lê Hùng C.

Kể từ sau khi Công ty làm cam kết với anh Lê Hùng C, công ty đã trả được cho anh 400.000.000 đồng.

Nay anh C yêu cầu Công ty phải thanh toán số nợ gồm:

Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến ngày 31-7-2024 là 886.067.000 đồng (trong đó gốc là 818.000.000 đồng, tiền lãi là 68.067.000 đồng).

Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-8-2024 đến ngày 31-3-2025 là 8 tháng = 216.000.000 đồng.

Tiền lãi thuê đất từ ngày 01-8-2024 đến ngày 31-3-2025 là 8 tháng 786.000.000 đồng 0,83%= 52.000.000 đồng.

Tổng số tiền nợ là 886.067.000 + 216.000.000 + 52.000.000 đồng= 1.154.067.000 đồng.

Công ty đã trả 400.000.000 đồng còn nợ 754.067.000 đồng.

Quan điểm của Công ty chỉ đồng ý trả dần số tiền gốc là lãi tạm tính đến ngày 31-3-2025 là 754.067.000 đồng. Công ty đồng ý tiếp tục chịu lãi suất theo như anh C yêu cầu cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Đối với số tiền phạt là 886.067.000 đồng Công ty không đồng ý thanh toán vì khả năng của Công ty rất khó khăn không thể chi trả được. Mặc dù Công ty đã cam kết thực hiện phạt nếu Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Số tiền thuê đất phát sinh tiếp theo đúng hạn Công ty trả. Anh C chốt lại các khoản nợ. Nếu anh C không đồng ý với ý kiến như vậy thì Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh C yêu cầu tôi trả lại mặt bằng Công ty không đồng ý vì hợp đồng thuê mặt bằng của Công ty đến năm 2037 mới kết thúc. Ngoài ra Công ty không còn ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa anh C có quan điểm như sau: Anh yêu cầu Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ânphải thanh toán cho anh gồm các khoản nợ sau:

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến ngày 31-7-2024 là 818.000.000 đồng (trong đó: tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến 30-9-2022 là 224.000.000 đồng; tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2022 đến 30-9-2023 là 324.000.000 đồng; tiền thuê mặt bằng từ 01-10-2023 đến 31-7-2024 là 270.000.000 đồng).

- Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-8-2024 đến ngày 30-6-2025 là 297.000.000 đồng

Đối trừ với số tiền 400.000.000 đồng công ty đã trả nay anh yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng là 715.000.000 đồng. Công ty Ântiếp tục chịu tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận cho đến khi trả xong mặt bằng.

Đối với tiền lãi anh yêu cầu như sau:

-Tiền lãi tiền thuê đất từ 01-10-2021 đến 31-7-2024 theo bản cam kết ngày 15-7-2025 là : 68.067.000 đồng;

- Tiền lãi tiền thuê đất từ ngày 01-10-2023 đến 31-7-2024 là 270.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 10 tháng= 22.410.000 đồng;

-Tiền lãi tiền của số tiền thuê đất từ 03-8-2024 đồng đến ngày 30-6-2025 sau khi đã trừ gốc trả làm 4 lần: 51.303.000 đồng.

- Tiền lãi của tiền thuê đất từ ngày 01-8-2024 đến ngày 30-6-2025 = 297.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 11 tháng = 27.116.000 đồng;

Tổng số tiền lãi anh yêu cầu tính đến ngày 30-6-2025 làm tròn là 168.000.000 đồng. Công ty Ântiếp tục chịu lãi trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ theo thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong.

Đối với số tiền lãi của ngày 01 đến ngày 02-8-2024 anh tự nguyện không yêu cầu. Nếu trường hợp Công ty Ânkhông có khả năng thanh toán thì phải trả lại mặt bằng cho anh vào ngày 30-9-2025.

Như vậy tổng số tiền thuê mặt bằng và tiền lãi anh chỉ yêu cầu tính đến ngày 30-6-2025 làm tròn là 883.000.000 đồng.

Anh tự nguyện rút yêu cầu đối với số tiền phạt là 886.067.000 đồng. Bị đơn Công ty Ân xác định hiện nay còn nợ anh C số tiền thuê mặt bằng như yêu cầu của anh là đúng. Công ty đồng ý trả số tiền gốc và tiền lãi nhưng xin được trả dần. Nguyện vọng của Công ty mong tiếp tục được thuê nếu trường hợp sau này Công ty không có khả năng thanh toán thì sẽ đàm phán phương án với anh sau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn chấp hành đúng quy định của Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án:

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Luật thương mại; Điều 357, Điều 468; Điều 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật thi hành án dân sự; Điều 244; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hùng C.

Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân phải trả cho anh Lê Hùng C số tiền tính đến ngày 30-6-2025 là 883.000.000 *(tám trăm tám mươi ba triệu)* đồng (trong đó tiền thuê mặt bằng là 715.000.000 đồng, tiền lãi là 168.000.000 đồng (làm tròn)).

Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân tiếp tục phải chịu lãi và tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận kể từ ngày 01-7-2025 đến khi thanh toán xong và trả lại mặt bằng xong cho anh C.

2. Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân phải trả lại mặt bằng cho anh C vào ngày 30-9-2025.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hùng C đối với số tiền phạt là 886.067.000 *(tám trăm tám mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn)* đồng.

3. Về án phí: Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ânphải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 38.490.000 (*ba mươi tám triệu bốn trăm chín mươi nghìn*) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: Anh Lê Hùng C có đăng ký hộ kinh doanh khởi kiện Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân có địa chỉ tại khu dân cư Ngư Uyên, Long Xuyên, tỉnh Hải Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Kinh Môn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng) theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng từ 01-10-2021 đến tháng 30-6-2025 tổng số tiền là: 715.000.000 đồng đồng (trong đó: tiền thuê mặt bằng năm 2021 đến 31-7-2024 còn lại là 418.000.000 đồng, tiền thuê mặt bằng năm 2025 từ 01-8-2024 đến ngày 30-6-2025 là 297.000.000 đồng Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Ngày 15-7-2024 công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân đã làm văn bản xác nhận và cam kết với anh C.

Theo văn bản Công ty xác nhận còn nợ anh C cụ thể như sau:

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2021 đến ngày 30-9-2022 là 224.000.000 đồng;

-Tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2022 đến ngày 30-9-2023 là 324.000.000 đồng;

- Từ ngày 01-10-2023 đến ngày 31-7-2024 là 270.000.000 đồng;

Tổng số tiền thuê mặt bằng công ty còn nợ anh C tính đến ngày 31-7-2024 là 818.000.000 đồng , tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-8-2024 đến 30-6-2025 là 297.000.000 đồng. Anh C và Công ty TNHH Âncùng xác định kể từ khi chốt nợ ngày 15-7-2024 Công ty đã thanh toán được cho anh 400.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng. Do vậy tính đến nay Công ty còn nợ anh số tiền thuê mặt bằng là 715.000.000 đồng nên có căn cứ chấp nhận tiền thuê mặt bằng Công ty Âncòn nợ anh C là 715.000.000 đồng.

2. Về lãi suất:

Mặc dù tại Hợp đồng ngày 01-10-2018 Công ty TNHH nông sản Trường Quân (nay là công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân Điền) ký hợp đồng thuê mặt bằng sản xuất kinh doanh với anh Lê Hùng C không có thoả thuận về lãi suất chậm trả tiền thuê mặt bằng. Tuy nhiên tại văn bản thoả thuận ngày 15-7-2024 Công ty Ânđã cam kết tự thoả thuận chịu lãi chậm trả cho anh C là 10%/ năm. Thoả thuận này không trái với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự nên có căn cứ chấp nhận buộc Công ty Ânphải trả lãi suất chậm trả đối với số tiền thuê mặt bằng mỗi tháng là 0,83%/tháng. Cụ thể như sau:

-Tiền lãi tiền thuê đất từ 01-10-2021 đến 31-7-2024 theo bản cam kết ngày 15-7-2025 là : 68.067.000 đồng;

- Tiền lãi tiền thuê đất từ ngày 01-10-2023 đến 31-7-2024 là 270.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 10 tháng= 22.410.000 đồng;

- Tiền lãi của tiền thuê đất từ ngày 01-8-2024 đến ngày 30-6-2025 là 297.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 10 tháng = 27.116.000 đồng;

-Tiền lãi tiền thuê đất từ 03-8-2024 đến 30-6-2025 sau khi đã trừ gốc trả làm 4 lần: 51.303.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền lãi công ty Âncòn nợ anh C tạm tính đến ngày 30-6-2025 là 168.000.000 đồng (làm tròn).

Từ những đánh giá trên có căn cứ chấp nhận buộc Công ty Ânphải thanh toán trả cho anh C số tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 30-6-2025 còn là 715.000.000 đồng, tiền lãi là 168.000.000 đồng. Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ântiếp tục phải chịu lãi và tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận kể từ ngày 01-7-2025 đến khi thanh toán xong và trả lại mặt bằng xong cho anh C.

3. Xét yêu cầu trả lại mặt bằng thuê đất thì thấy: Tại Hợp đồng ngày 01-10-2018 giữa anh C và Công ty Ânkhông có thoả thuận trường hợp nào vi phạm Hợp đồng thì một trong các bên có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên tại văn bản thoả thuận ngày 15-7-2024 Công ty Ânđã tự nguyện thoả thuận trả lại mặt bằng cho anh C nếu vi phạm cam kết. Xét thực tế hiện nay Công ty Ânđã vi phạm cam kết về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất nên có cơ sở

để chấp nhận buộc Công ty Ânphải trả lại mặt bằng cho anh C thời hạn vào ngày 30-9-2025.

4. Đối với yêu cầu trả tiền phạt là 886.067.000 đồng tại phiên tòa anh C tự nguyện rút nên cần chấp nhận sự tự nguyện của anh. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

5.Về án phí: Công ty Ânphải chịu án phí kinh doanh thương mại theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Luật thương mại; Điều 357, Điều 468; Điều 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật thi hành án dân sự; Điều 244; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hùng C.

Buộc Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân phải trả cho anh Lê Hùng C số tiền tính đến ngày 30-6-2025 là 883.000.000 *(tám trăm tám mươi ba triệu)* đồng (trong đó tiền thuê mặt bằng là 715.000.000 đồng, tiền lãi là 168.000.000 đồng (làm tròn)).

Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân tiếp tục phải chịu lãi và tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận kể từ ngày 01-7-2025 đến khi thanh toán xong và trả lại mặt bằng xong cho anh C.

2. Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ânphải trả lại mặt bằng cho anh C vào ngày 30-9-2025.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hùng C đối với số tiền phạt là 886.067.000 *(tám trăm tám mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn)* đồng.

3. Về án phí: Công ty TNHH xuất nhập khẩu Ân phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 38.490.000 (*ba mươi tám triệu bốn trăm chín mươi nghìn*) đồng. Trả lại cho anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.605.000 (*ba mươi triệu sáu trăm linh năm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002881 ngày 23-4-2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND khu vực 10- Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ, TA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Nguyệt