

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 21/2025/KDTM-ST

Ngày 26-9-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Trà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Phương

Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hoàng- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12-Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Trường Giang- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12-Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 76/2024/TLST-KDTM ngày 29 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2025/QĐXXST-KDTM ngày 22 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QDST-KDTM ngày 10 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Đ; địa chỉ: X đường 3 tháng 2, phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S-Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Như N, bà Phạm Kim H-Chuyên viên phòng kinh doanh và xúc tiến đầu tư (có mặt)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Thép P; Địa chỉ: Khu công nghiệp P, phường P thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); Đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Văn K-Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L, địa chỉ: E26 tổ X, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ đơn khởi kiện, lời khai các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 06-7-2020, Công ty Đ (công ty Đ) và công ty Cổ phần thép P (công ty P) ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ/TLĐ/Đ với nội dung cơ bản:

Công ty P thuê lại 148,289.7m² bao gồm 2 phần, gồm:

Phần 117,970.5m² với giá 1.65USD/m²/năm, tương đương 41.997đồng/m²/năm. Công ty P có nghĩa vụ thanh toán hàng năm vào ngày 01/02 với số tiền 194,651.33 USD. Giá thuê đã bao gồm chi phí duy tu bảo dưỡng.

Phần diện tích 30,319.2m² với đơn giá 1.034USD/m²/năm, công ty P đền bù giải toả, san lấp nền cho diện tích đất này và định kỳ hàng năm thanh toán số tiền 31,350.05USD vào ngày 01/02.

Giá thuê được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ấn định và công ty Đ thực hiện theo quyết định của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tỷ giá USD theo tỷ giá USD do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bán ra tại thời điểm thanh toán.

Tổng số tiền công ty P có nghĩa vụ thanh toán vào ngày 01/02 hàng năm là 226,001.38 USD.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Đến ngày 01 tháng 02 năm 2023 công ty P ngừng thanh toán. Do đó công ty Đ khởi kiện yêu cầu công ty Cổ phần Thép P phải thanh toán là 5.930.144.211 đồng (năm tỷ chín trăm ba mươi triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm mười một đồng) thuê đất và tiền lãi chậm thanh toán năm 2023, 2024. Ngoài ra, công ty Cổ phần Thép P có nghĩa vụ trả tiền lãi với mức lãi suất 6%/năm tương ứng với số nợ gốc và thời gian chậm thanh toán.

Sau khi khởi kiện, bị đơn đã thanh toán nợ của năm 2023 và 2024 xong. Nợ năm 2025 đã nhiều lần thanh toán tổng cộng 2.056.200.706 đồng, trong tổng số 5.997.172.619 đồng, cụ thể: Ngày 22-4-2025 bị đơn thanh toán 82.501,73 USD, tương đương 2.152.470.136 đồng. Ngày 11-8-2025, bị đơn thanh toán 56.500,35 USD tương đương 1.474.094.131 đồng. Hiện tại bị đơn còn nợ 141.661,49 USD nợ gốc, tương đương 3.759.129.298 đồng và 7.304,83USD lãi chậm thanh toán, tương đương 193.446.508đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi 148.966,32USD tương đương 3.945.652.222 đồng.

Theo hợp đồng bị đơn có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền thuê của năm thuê vào ngày 01/2 hàng năm. Nhưng thực tế bị đơn thanh toán tiền thuê của năm thuê thành từng quý và nguyên đơn chưa tính lãi chậm thanh toán của các quý chưa thanh toán của năm thuê. Từ năm 2023 đến năm 2024 bị đơn ngừng thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn bỏ hỗ trợ cho bị đơn chậm thanh toán và yêu cầu tính lãi theo hợp đồng đã ký kết. Do đó, nguyên đơn không đồng ý với cách tính tiền phải thanh toán của bị đơn và không đồng ý miễn giảm tiền lãi cho bị đơn.

Do đó, Công ty Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu công ty P thanh toán số tiền thuê lại quyền sử dụng đất và tiền lãi chậm trả năm 2025 là 3.945.652.222 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty cổ phần thép P (sau đây gọi tắt là “Công ty P”) và Công ty đầu tư và khai thác hạ tầng khu công nghiệp Đông Xuyên và Phú Mỹ 1 (sau đây gọi tắt là “Công ty Đ”) đã ký Hợp đồng thuê lại đất số 16/HĐ/TLĐ/Đ, ngày 06/7/2020 với tổng diện tích đất thuê là: 148.289,7m², với đơn giá thuê cho phần diện tích 117.970,5m² là: 1,65USD/m²/năm và giá thuê cho phần diện tích 30.319,2m² là: 1,034USD/m²/năm, lấy tỷ giá USD bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán làm cơ sở thanh toán. Trước đó, Công ty P đã thuê đất của Công ty Đ để thực hiện các dự án từ năm 2004, 2006. Trong suốt thời gian từ đó đến năm 2022, Công ty P luôn luôn thực hiện thanh toán đúng thời hạn theo quy định của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Tuy nhiên, từ năm 2023, Công ty P chậm thanh toán tiền thuê lại đất cho Công ty Đ là do những nguyên nhân bất khả kháng từ dịch bệnh covid 19 bùng phát dữ dội từ những năm 2020, 2021. Chưa kịp hồi phục kinh tế sau dịch bệnh, Công ty P tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi chiến sự giữa Nga và Ukraine và tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu với mức độ càng ngày càng trầm trọng chưa có dấu hiệu chấm dứt mà còn có thể kéo dài sang năm 2025. Sự suy thoái kinh tế toàn cầu đã tác động không nhỏ đến các ngành nghề đặc biệt là ngành bất động sản và các ngành liên quan đến bất động sản, nhất là các doanh nghiệp sản xuất sắt, thép xây dựng. Giá vốn, giá nguyên liệu đầu vào phục vụ sản xuất tăng cao, trong khi giá phôi thép, thép thành phẩm giảm do thị trường bất động sản đóng băng đã đẩy Công ty P lâm vào tình cảnh khó khăn.

Tuy nhiên, công ty P luôn thể hiện tinh thần thiện chí, hợp tác với Công ty Đ bằng việc xoay sở trả dần hết tiền thuê lại đất của năm 2023 và phản hồi các văn bản của Công ty Đ (Công văn số: 41/BGĐ/2024, ngày 10/7/2024, Công văn số: 61/BGĐ/2024, ngày 25/9/2024) về kế hoạch thanh toán tiền thuê lại đất cũng như trình bày, chia sẻ những khó khăn Công ty P đã và đang gặp phải và kêu gọi sự hỗ trợ, chia sẻ khó khăn của Công ty Đ để hai bên cùng đưa ra phương án tốt nhất để giải quyết vấn đề nợ tiền thuê lại đất còn lại của năm 2023 và năm 2024.

Sau khi nguyên đơn khởi kiện, bị đơn đã thanh toán được cho nguyên đơn số tiền nợ năm 2023 và 2024. Ngày 22-4-2025, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 26.000,38 USD x26.090 đồng/USD của nợ tiền thuê đất năm 2024 và 56.500,35 USD x26.090 đồng/USD. Tổng cộng 82.501,73 USD, tương đương 2.152.470.136 đồng. Ngày 11-8-2025, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 56.500,35 USD, tương đương số tiền 1.491.609.240 đồng. Tuy nhiên, cách tính nợ phải trả của nguyên đơn và bị đơn khác nhau. Cụ thể số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn các năm 2023 và 2024 là thanh toán tiền gốc. Nhưng nguyên đơn trừ số tiền bị đơn đã thanh toán vào tiền lãi bị đơn còn nợ, với số tiền 14.087,45 USD nợ

lãi năm 2023 và 14.573,37 USD nợ lãi năm 2024. Do đó, số nợ gốc phải trả năm 2025 theo cách tính của bị đơn hiện tại còn 113.000,68 USD, không phải 141.661,49USD như nguyên đơn yêu cầu.

Theo hợp đồng bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất vào ngày 01/2 hàng năm. Tuy nhiên, quá trình thanh toán của bị đơn đối với nguyên đơn từ trước đến khi phát sinh tranh chấp thực tế được thanh toán theo quý. Đồng thời nguyên đơn không tính lãi phát sinh của bị đơn của năm thuê chưa thanh toán. Đến năm 2023, khi bị đơn gặp khó khăn tài chính nên chậm thanh toán đến năm 2024 và nguyên đơn khởi kiện lại yêu cầu tính lãi. Do đó, bị đơn không đồng ý trả lãi chậm thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn xác định tại các phiếu ủy nhiệm chi bị đơn thanh toán cho nguyên đơn đều ghi thanh toán tiền thuê đất, không thanh toán tiền lãi chậm thanh toán. Nên việc nguyên đơn căn trừ số tiền bị đơn thanh toán vào tiền lãi các năm là không đúng.

Đối với số tiền còn nợ của năm 2025, bị đơn sẽ thanh toán thành 2 đợt vào quý 3 và quý 4 năm 2025. Bị đơn không có ý kiến về mức lãi suất 6%/năm do nguyên đơn yêu cầu. Đồng thời bị đơn đề nghị được miễn thanh toán tiền lãi do hiện tại bị đơn đang gặp khó khăn tài chính.

*** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:**

- *Về tố tụng:* Tòa án nhân dân khu vực 12-Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ việc trên là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vụ án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét thấy hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định tại các Điều 117 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai, Điều 269 Luật thương mại nên có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên nguyên đơn căn trừ số tiền bị đơn vào nghĩa vụ chậm thanh toán là có cơ sở. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 và tiền lãi chậm thanh toán là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng.

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp xác định vụ việc giải quyết trên thuộc loại quan hệ về “*Tranh chấp hợp đồng*

thuê quyền sử dụng đất”. Bị đơn có địa chỉ tại phường Phú Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh, do đó Tòa án nhân dân khu vực 12-Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền 5.930.144.211 đồng của giá trị thuê quyền sử dụng đất năm 2023 và 2024. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thống nhất đã thanh toán xong nghĩa vụ thuê quyền sử dụng đất năm 2023 và 2024. Hiện tại bị đơn vẫn đang sử dụng diện tích đất theo hợp đồng thuê đã ký. Do đó, nguyên đơn xác định bị đơn phát sinh nghĩa vụ thanh toán của năm 2025 nên có yêu cầu khởi kiện bổ sung. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nghĩa vụ bị đơn đang được thực hiện, do đó yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 và tiền lãi chậm thanh toán là nằm trong yêu cầu khởi kiện, không vượt quá khởi kiện ban đầu và đã được Tòa án thụ lý. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2023, năm 2024 và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán năm 2023 và 2024. Do đó, căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền lãi chậm thanh toán năm 2023 và 2024.

[2] Nội dung giải quyết.

[2.1] Hiệu lực hợp đồng:

Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định ngày 06-7-2020, Công ty Đ (công ty Đ) và công ty Cổ phần thép P (công ty P) ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 16/HĐ/TLĐ/Đ với nội dung cơ bản:

Công ty P thuê lại 148,289.7m² bao gồm 2 phần, gồm:

Phần 1 117,970.5m² với giá 1.65USD/m²/năm, tương đương 41.997đồng/m²/năm. Công ty P có nghĩa vụ thanh toán hàng năm vào ngày 01/02 với số tiền 194,651.33 USD. Giá thuê đã bao gồm chi phí duy tu bảo dưỡng.

Phần diện tích 30,319.2m² với đơn giá 1.034USD/m²/năm, công ty P đền bù giải tỏa, san lấp nền cho diện tích đất này và định kỳ hàng năm thanh toán số tiền 31,350.05USD vào ngày 01/02.

Giá thuê được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ấn định và công ty Đ thực hiện theo quyết định của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tỷ giá USD theo tỷ giá USD do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bán ra tại thời điểm thanh toán.

Tổng số tiền công ty P có nghĩa vụ thanh toán vào ngày 01/02 hàng năm là 226,001.38 USD.

Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự

nguyên; có nội dung không vi phạm điều cấm, không vi phạm pháp luật và được ký kết bởi đại diện theo pháp luật của hai bên, đảm bảo các điều kiện theo Điều 117 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 269 Luật thương mại nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán 141.661,49USD, tương đương 3.746.663.087 đồng tiền thuê quyền sử dụng đất của năm 2025, thì thấy:

Bị đơn trình bày quá trình thanh toán của bị đơn đối với nguyên đơn từ trước đến khi phát sinh tranh chấp thực tế được thanh toán theo quý. Đồng thời nguyên đơn không tính lãi phát sinh của bị đơn của năm thuê chưa thanh toán. Đến năm 2023, khi bị đơn gặp khó khăn tài chính nên chậm thanh toán đến năm 2024 và nguyên đơn khởi kiện lại yêu cầu tính lãi. Do đó, bị đơn không đồng ý trả lãi chậm thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn xác định tại các phiếu ủy nhiệm chi bị đơn thanh toán cho nguyên đơn đều ghi thanh toán tiền thuê đất, không thanh toán tiền lãi chậm thanh toán. Nên việc nguyên đơn tự động căn trừ số tiền bị đơn thanh toán giá trị thuê đất vào tiền lãi là không đúng.

Nguyên đơn xác nhận thực thể bị đơn thanh toán tiền thuê của năm thuê thành từng quý và nguyên đơn chưa tính lãi chậm thanh toán của các quý chưa thanh toán của năm thuê. Từ năm 2023 đến năm 2024 bị đơn ngừng thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn bỏ hỗ trợ cho bị đơn chậm thanh toán và yêu cầu tính lãi theo hợp đồng đã ký kết. Lời khai của nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc trước đây bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất hàng quý và nguyên đơn không yêu cầu tính lãi. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định việc các năm trước bị đơn thanh toán chậm nhưng nguyên đơn chưa tính lãi, không phải miễn lãi cho bị đơn. Các bên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các bên đã có thỏa thuận miễn tiền lãi chậm thanh toán. Đồng thời bị đơn xác nhận còn nợ tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025, nhưng yêu cầu được thanh toán thành nhiều đợt và xin miễn tiền lãi. Như vậy, bị đơn hiểu việc không trả lãi cho các lần chậm thanh toán trước đây được miễn tiền lãi là do nhầm lẫn. Hội đồng xét xử căn cứ thỏa thuận các bên tại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất để xem xét.

Tại điều khoản 7 Điều 3 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận: Bên B chậm thanh toán tiền thuê lại đất thì bên B phải trả thêm tiền lãi suất cho phần chậm thanh toán theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Tại khoản 5 Điều 4 Hợp đồng các bên thỏa thuận: Từ năm 2021 trở đi, bên B phải thanh toán cho bên A tiền thuê lại đất (bằng tiền đồng Việt Nam) vào ngày 01/02 hàng năm của năm thuê đất đó, số tiền mỗi năm phải trả tạm tính theo đơn giá áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng là: $1,65\text{USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 117.970,5\text{m}^2 +$

1,034USD/m²/năm x 30.319,2m². Tỷ giá USD/VND bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận đến ngày 01 tháng 02 năm 2023 công ty P ngừng thanh toán giá trị thuê đất, như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 01 tháng 02 năm 2023.

Quá trình phía công ty P thanh toán tiền thuê đất và chi phí duy tu bảo dưỡng của năm 2023, cụ thể: Ngày 17-8-2023 thanh toán 2.729.531.667 đồng, tương đương 113.635,79USD; ngày 15-7-2024 thanh toán 951.317.653 đồng, tương đương 37,369.79 USD; ngày 04-9-2024 thanh toán 244.200.676 đồng, tương đương 9,748.53USD; cùng ngày 04-9-2024, thanh toán 773.606.125 đồng, tương đương 30,882.48 USD chi phí duy tu bảo dưỡng; ngày 18-10-2024 thanh toán 882.000.000 đồng, tương đương 34.364,99USD. Tổng cộng 226.001,58USD, tương đương 5.580.656.121 đồng.

Quá trình công ty P thanh toán tiền thuê đất và chi phí du tu bảo dưỡng năm 2024, cụ thể: Ngày 31-12-2024, thanh toán 1.277.550.000 đồng. Nguyên đơn căn trừ số tiền 359.948.435 đồng, tương đương 14.087,45USD vào nghĩa vụ trả lãi chậm thanh toán năm 2023 của bị đơn. Số tiền 917.601.565 đồng, tương đương 35.912,55USD được tính vào nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2024. Ngày 23-01-2025, thanh toán 1.261.500.000 đồng, tương đương 50.000 USD; ngày 20-3-2025 thanh toán 2.573.000.000 đồng tương đương 100.000 USD; ngày 22-4-2025 thanh toán 2.152.470.136 đồng, tương đương 67.919,37 USD. Nguyên đơn căn trừ số tiền 380.219.223 đồng, tương đương 14.573,37USD vào nghĩa vụ lãi chậm thanh toán năm 2024 của bị đơn. Số tiền 726.333.600 đồng, tương đương 27.839,54USD thanh toán cho nghĩa vụ nợ năm 2025.

Do bị đơn thanh toán chậm từng đợt nên nghĩa vụ thanh toán lãi của bị đơn năm 2023 là 14.087,45USD, năm 2024 là 14.573,37USD. Tổng nghĩa vụ thanh toán của bị đơn năm 2023 là 240.087,83 USD, năm 2024 là 240.573,75USD. Tuy nhiên, tổng số tiền bị đơn thanh toán từ khi phát sinh nợ năm 2023 đến ngày 31-12-2024 là 226.001,58USD. Nên ngày 31-12-2024, bị đơn thanh toán số tiền 1.277.550.000 đồng đã được nguyên đơn căn trừ 359.948.435 đồng vào nghĩa vụ nợ lãi năm 2023. Ngày 22-4-2025, bị đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2024, nên nguyên đơn trừ số tiền 380.219.223 đồng, tương đương 14.573,37USD vào nghĩa vụ lãi chậm thanh toán năm 2024 của bị đơn. Ngày 11/8/2025, bị đơn thanh toán 1.491.609.240 đồng, tương đương 56.500,35USD. Tổng số tiền còn lại của bị đơn dùng để thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 là 84.339,88 USD. Tổng nghĩa vụ tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 là 226.001USD. Như vậy bị đơn còn nợ 141.661USD.

Bị đơn xác định số tiền bị đơn thanh toán ngày 31/12/2024 và ngày 22-4-2024 là thanh toán nợ gốc các năm, nhưng nguyên đơn căn trừ vào số tiền 14.087,45 USD nợ lãi năm 2023 và 14.573,37 USD nợ lãi năm 2024. Dẫn đến số tiền nợ bị đơn còn phải thanh toán năm 2025 tăng từ 113.000,68USD lên 141.661,49USD. Tuy nhiên,

như phân tích ở trên, việc nguyên đơn không tính lãi các lần chậm thanh toán của bị đơn trước đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không mặc nhiên được xem nguyên đơn miễn tiền lãi cho bị đơn. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 01 tháng 02 năm 2023, nên có nghĩa vụ trả tiền lãi chậm thanh toán năm 2023 là 14.087,45USD, năm 2024 là 14.573,37USD, nên nguyên đơn cần trừ số tiền bị đơn thanh toán vào 14.087,45 USD nợ lãi năm 2023 và 14.573,37 USD nợ lãi năm 2024 là đúng quy định.

Bị đơn xác nhận tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 chưa thanh toán và yêu cầu được thanh toán 2 đợt vào quý 3 và quý 4 năm 2025. Đồng thời bị đơn đề nghị được miễn thanh toán tiền lãi do hiện tại bị đơn đang gặp khó khăn tài chính. Như vậy có thể xác định bị đơn hiện tại đang nợ tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025. Căn cứ khoản 5 Điều 4 Hợp đồng thuê đất có thể xác định giá trị thuê quyền sử dụng đất năm 2025 là $1,65\text{USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 117.970,05\text{m}^2 + 1,034\text{USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 30.319,2\text{m}^2 = 226.001,38\text{USD}$, tương đương 5.997.172.561 đồng. Ngày 22-4-2025 và 11-8-2025, bị đơn đã thanh toán số tiền 84.339,88USD, tương đương 2.238.043.055 đồng. Do đó, giá trị thuê quyền sử dụng đất bị đơn có nghĩa vụ thanh toán là $226.001,38 - 84.339,88\text{USD} = 141.661,49\text{USD}$, tỷ giá 26.448 đồng/USD tại thời điểm 26/9/2025, tương đương 3.746.663.087 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 với số tiền 141,661.49 USD, tương đương 3.746.663.087 đồng là có cơ sở phù hợp với Điều 269, khoản 4 Điều 271 Luật thương mại nên được chấp nhận.

[2.2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán năm 2025, tính đến thời điểm xét xử (26-9-2025), 7.304,83USD, tương đương 193.198.000đồng, thấy:

Do bị đơn chậm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 nên căn cứ khoản 7 Điều 3 Hợp đồng thuê đất, bị đơn phải chịu tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN tại thời điểm thanh toán. Ngày 22-4-2025, bị đơn thanh toán số tiền 27.839,54USD. Ngày 11-8-2025, bị đơn thanh toán 56.500,35USD. Nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất là 6%/năm theo mức lãi suất quá hạn vay USD của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam. Bị đơn không có ý kiến về mức lãi suất và đề nghị được miễn tiền lãi. Như vậy căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự có thể xác định mức lãi suất các bên thỏa thuận là 6%/năm. Như vậy bị đơn có nghĩa vụ trả lãi chậm thanh toán năm 2025 là 7,304,83USD, tỷ giá 26.448 đồng/USD, tương đương 193.198.000đồng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với Điều 306 Luật thương mại nên được chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần thép P phải chịu án phí trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận 3.939.861.087 đồng là: 110.797.000đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 229, 244, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 269, 271, 306 Luật thương mại.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất và tiền lãi chậm thanh toán năm 2023, năm 2024 với số tiền 5.930.144.211 đồng (năm tỷ chín trăm ba mươi triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm mười một đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ về “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” với Công ty Cổ phần Thép P.

Buộc Công ty Cổ phần Thép P có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ số tiền 3.939.861.087 đồng (ba tỷ chín trăm ba mươi chín triệu tám trăm sáu mươi một nghìn không trăm tám mươi bảy đồng), trong đó 3.746.663.087 đồng (ba tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn không trăm tám mươi bảy đồng) nợ gốc tiền thuê quyền sử dụng đất năm 2025 và 193.198.000 đồng (một trăm chín mươi ba triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng) nợ lãi chậm thanh toán tiền thuê đất năm 2025, của hợp đồng thuê đất số 16/HD-TLD/Đ ngày 06 tháng 7 năm 2020.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án, thì hàng tháng còn phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất quy định trong hợp đồng thuê đất số 16/HD-TLD/Đ ngày 06 tháng 7 năm 2020, trên số tiền phải thi hành án trong thời gian chưa thi hành án, cho đến khi thi hành án xong.

3. Án phí: Công ty Cổ phần Thép P phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 110.797.000 đồng (một trăm mười triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Trả lại cho Công ty đầu tư và khai thác hạ tầng khu công nghiệp Đông Xuyên và Phú Mỹ I số tiền 56.965.000 đồng (năm mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003991 ngày 22-10-

2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 12-Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định.

5. Trường hợp quyết định được thi hành án 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 Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSKV 12-Tp.HCM;
- TAND Tp.HCM;
- Phòng THADS KV12, TP.HCM;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Huỳnh Thanh Trà