

Số: 711/SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

I. Tên tổ chức: Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

II. Nội dung thông tin công bố:

Ngày 09/10/2025, Tổng công ty Sonadezi nhận được Bản án phúc thẩm số 39/2025/KDTM-PT ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng giữa Tổng công ty Sonadezi và Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai.

III. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 09/10/2025 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Tài liệu đính kèm: Bản án số 39/2025/KDTM-PT ngày 12/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

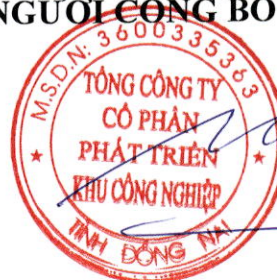
Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QTTH.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp

SONADEZI	
CÔNG VĂN ĐẾN	Số: 306 C Ngày: 09/10/2025 Chuyên:

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 39/2025/KDTM-PT

Ngày: 12 – 9 – 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cho
thuê lại đất và sử dụng hạ tầng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Lê Bửu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên;

Ông Vũ Hồng Luyến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2024/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 23/2025/TB-TA ngày 18 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:



- Nguyên đơn: Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp.

Địa chỉ: Số 1, đường số 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là: Số 1, đường số 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Hải – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Minh Trung – Trưởng ban chuyên viên.

Địa chỉ: Số 435, đường Võ Nguyên Giáp, tổ 6, khu phố 3, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là: Số 435, đường Võ Nguyên Giáp, tổ 6, khu phố 3, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần tấm lợp - vật liệu xây dựng Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường số 4, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là: Đường số 4, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo pháp luật: ông Lê Thân – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương Yên, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 2/14 Hàm Nghi, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (nay là: 2/14 Hàm Nghi, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Ông Trung, bà Yên có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cao Minh Trung trình bày:

Ngày 15/8/2005, Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (tên viết tắt là Tổng công ty Sonadezi) và Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai đã ký hợp đồng số: 68/HĐTĐ/BH1 về việc cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Cụ thể như sau:

- Thời hạn thuê đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2001 đến ngày 12 tháng 4 năm 2051. Tiền thuê đất được tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2001 cho đến hết thời hạn thuê đất là ngày 12 tháng 4 năm 2051. Giá thuê đất tại thời điểm ký hợp đồng là 800 đồng/m²/năm (giá chưa có thuế giá trị gia tăng).

Thời hạn sử dụng phí hạ tầng được áp dụng cho việc sử dụng các hạng mục bao gồm: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống đèn đường, cây xanh, vệ sinh Khu công nghiệp, quản lý cây xanh được tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2001 cho đến hết thời hạn thuê đất là ngày 12 tháng 4 năm 2051. Đơn giá tại thời điểm ký hợp đồng được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai phê duyệt là 0,53USD/m²/năm (giá chưa có thuế giá trị gia tăng). Phí xử lý nước thải tại thời điểm ký hợp đồng được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai phê duyệt là 0,28USD/m³.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Tổng công ty Sonadezi đã thực hiện đúng theo nghĩa vụ, cam kết trong hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa hai

bên. Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai cũng đã thanh toán tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng theo tiến độ từng đợt, hàng năm. Nhưng từ năm 2018 đến nay Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai không thanh toán tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng cho phía nguyên đơn, cụ thể số tiền còn nợ:

Tiền thuê đất với Nhà nước năm 2018: 76.207.746 đồng.

Tiền thuê đất với Nhà nước năm 2019: 707.413.307 đồng.

Phí sử dụng hạ tầng năm 2019: 1.198.227.426 đồng.

Tiền thuê đất với Nhà nước năm 2020: 707.413.307 đồng.

Phí sử dụng hạ tầng năm 2020: 1.215.062.026 đồng.

Tiền thuê đất với Nhà nước năm 2021: 569.486.617 đồng.

Phí sử dụng hạ tầng năm 2021: 1.215.062.026 đồng.

Tiền thuê đất với Nhà nước năm 2022: 813.552.310 đồng.

Phí sử dụng hạ tầng năm 2022: 1.215.062.026 đồng.

Tiền thuê đất với Nhà nước năm 2023: 813.552.310 đồng.

Phí sử dụng hạ tầng năm 2023: 1.238.828.521 đồng.

Tổng cộng: 9.769.867.622 đồng (*Chín tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*).

Tổng công ty Sonadezi đã nhiều lần yêu cầu Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai thanh toán số tiền còn nợ trên. Nhưng Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã ký kết giữa các bên theo đúng hợp đồng.

Về khoản đề nghị giảm 30% tiền thuê đất theo Quyết định số 01/QĐ-TTg ngày 31/01/2023: Tổng Công ty Sonadezi có nhận được công văn số 3107/CVTL của Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai vào ngày 03/08/2023 về việc xem xét giảm 30% tiền thuê đất năm 2022. Tổng công ty Sonadezi đã có văn bản phúc đáp số 442/SNZ - DAKD ngày 10/8/2023. Cụ thể: Theo Khoản 1, Điều 2 quyết định số 01/2023/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 31/01/2023 về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 quy định đối tượng áp dụng như sau: “*Tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trực tiếp theo Quyết định hoặc Hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dưới hình thức trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm (sau đây gọi là người thuê đất)*”. Như vậy theo quy định trên thì Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai không thuộc đối tượng áp dụng của quyết định số 01/2023/QĐ-TTg. Do đó, Tổng Công ty Sonadezi không có cơ sở thực hiện việc giảm tiền thuê đất năm 2022 theo đề nghị của Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Vì vậy, Tổng công ty Sonadezi khởi kiện ra Tòa án đề yêu cầu giải quyết: Buộc Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai thanh toán số tiền nợ gốc tính đến ngày 31/12/2023 là 9.769.867.622 đồng (*Chín tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*) và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày các

khoản nợ đến hạn đến ngày 09/7/2024 với mức lãi suất theo các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 10%/năm là: 2.940.003.868 đồng (*Hai tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, không trăm lẻ ba nghìn, tám trăm sáu mươi tám đồng*). Tổng cộng: 12.709.871.490 đồng (*Mười hai tỷ, bảy trăm lẻ chín triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, bốn trăm chín mươi đồng*).

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Phương Yến trình bày:

Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai (Viết tắt là Công ty DONAC) xác nhận có giao kết các Hợp đồng sau với Tổng công ty Sonadezi:

1. Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1 ký ngày 15/8/2005;
2. Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1.PL1 ngày 01/5/2006;
3. Phụ lục số 02 Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1 ngày 26/9/2018;
4. Phụ lục số 03 Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1.PL3 ngày 28/10/2021.

Công ty DONAC xác nhận đến ngày 19/01/2023 số tiền thuê đất công ty còn nợ Tổng công ty Sonadezi là 7.717.468.791 đồng (*Bảy tỷ, bảy trăm mười bảy triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, bảy trăm chín mươi một đồng*). Công ty DONAC đồng ý trả số tiền nợ gốc trên. Tuy nhiên hiện nay do tình hình kinh tế khó khăn, phía công ty DONAC không có bất kỳ một nguồn thu nào để trả nợ nên đề nghị được thanh toán dần.

Đối với số nợ còn lại Công ty DONAC không đồng ý và đề nghị phía nguyên đơn giảm 30% tiền thuê đất năm 2022 theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTG ngày 31/01/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

Đối với toàn bộ số tiền lãi chậm thanh toán mà phía nguyên đơn yêu cầu thì Công ty DONAC không đồng ý thanh toán, đề nghị phía nguyên đơn miễn cho Công ty DONAC.

Ở thời điểm hiện tại, tình hình trong nước và quốc tế có nhiều biến động làm cho hoạt động sản xuất kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp, các ngành nói chung và ngành xi măng, tấm lợp cũng như Công ty DONAC nói riêng gặp rất nhiều khó khăn. Từ sau trận đại dịch Covid-19 tại Việt Nam làm suy giảm doanh thu trong hai năm 2020 và 2021 của công ty DONAC, đến năm 2022 và năm 2023 thì tình hình tiêu thụ nội địa lại tiếp tục giảm do mức độ xây dựng giảm mạnh theo đà giảm của ngành bất động sản và dự báo trong năm 2024 sẽ có nhiều thách thức hơn nữa cho Công ty DONAC. Công ty DONAC đã cố gắng tái cơ cấu, tinh giảm biên chế tối đa để duy trì hoạt động cầm chừng nhưng khó khăn vẫn chồng chất khó khăn.

Công ty DONAC luôn hiểu được trách nhiệm của mình đối với khoản nợ phía Nguyên đơn nhưng Công ty DONAC hy vọng phía Tổng Công ty Sonadezi thông cảm, tiếp tục chia sẻ khó khăn và tiếp tục đồng hành cùng Công ty DONAC để cùng

nhau vượt qua giai đoạn khó khăn này. Công ty DONAC cam kết sẽ nỗ lực hết sức để tìm kiếm nhà đầu tư, tái cơ cấu, tìm kiếm đối tác mở rộng hệ thống phân phối xi măng, tầm lợp trong và ngoài nước để có thể tạo ra nguồn thu trả nợ cho phía Tổng Công ty Sonadezi.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đã:

Áp dụng các Điều 30, 35, 39, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 472, 481 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 306 Luật thương mại 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp.

Buộc Cổ phần tầm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải thanh toán cho Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp tổng tiền còn nợ là 12.709.871.490 đồng (*Mười hai tỷ, bảy trăm linh chín triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, bốn trăm chín mươi đồng*) (Trong đó nợ gốc tính đến ngày 31/12/2023 là 9.769.867.622 đồng (*Chín tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm sáu bảy nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*), nợ lãi tính đến ngày 09/7/2024 là: 2.940.003.868 đồng (*Hai tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, không trăm linh ba nghìn, tám trăm sáu mươi tám đồng*)).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

*** Kháng cáo:**

- Ngày 19 tháng 7 năm 2024, bị đơn Công ty Cổ phần tầm lợp - vật liệu xây dựng Đồng Nai do người đại diện theo pháp luật kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm về số nợ gốc tiền thuê đất Công ty còn nợ Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp là 9.281.736.236 đồng.

***Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005, Tổng Công ty Sonadezi yêu cầu Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai thanh toán tiền lãi chậm thanh toán là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn;

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2024/KDTM-ST ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về tố tụng:

Về thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] *Về yêu cầu số tiền nợ gốc:* Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, dựa vào lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1 ký ngày 15/8/2005, Phụ lục Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1.PL1 ngày 01/5/2006, Phụ lục số 02 Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1 ngày 26/9/2018, Phụ lục số 03 Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 số 68/HĐTĐ/BH1.PL3 ngày 28/10/2021, phiếu xác nhận số liệu tại ngày 30/6/2023 cho mục đích kiểm toán ngày 17/7/2024, các giấy đề nghị thanh toán nợ lần 1, lần 2..., nên có đủ cơ sở xác định Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai có ký hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của Tổng công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp tại khu công nghiệp Biên Hòa 1, quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng từ năm 2018, số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán tính đến ngày 31/12/2023 là 9.769.867.622 đồng như phía nguyên đơn trình bày là có thật và được bị đơn thừa nhận số tiền nợ là đúng.

Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai cho rằng Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp phải giảm 30% tiền thuê đất năm 2022 theo Quyết định số 01/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Thủ tướng Chính phủ cho công ty. Tuy nhiên theo quy định tại Khoản 1, Điều 2 của quyết định có quy định về đối tượng được giảm theo quyết định trên: “*Tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trực tiếp theo Quyết định*

hoặc Hợp đồng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dưới hình thức trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm (sau đây gọi là người thuê đất)”. Như vậy theo quy định trên thì Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai không thuộc đối tượng áp dụng của quyết định trên; ngoài ra, do Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai không thực hiện việc nộp tiền thuê đất theo đúng quy định, không ký kết phụ lục hợp đồng và thực hiện các nghĩa vụ khác nên tổng Công ty không lập danh sách đề nghị giảm tiền thuê lại đất năm 2022. Do đó, Tổng Công ty Sonadezi không có cơ sở thực hiện việc giảm tiền thuê đất năm 2022 theo đề nghị của Công ty cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai, là có cơ sở.

[2.2] Về yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán: Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp yêu cầu Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải trả lãi trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày chậm trả đối với từng khoản tiền đến ngày xét xử sơ thẩm 09/7/2024 với mức lãi suất theo hợp đồng mà các bên đã ký kết là 10%/năm là: 2.940.003.868 đồng. Mức lãi suất phía nguyên đơn yêu cầu áp dụng theo quy định tại Khoản 9.2, Điều 9 của hợp đồng được các bên thỏa thuận ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 306 Luật thương mại 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2017, 2019) nên xét thấy cần phải chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn về lãi suất.

Từ sự nhận định trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp, buộc Công ty Cổ phần tấm lợp Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải thanh toán tiền còn nợ tính đến ngày 09/7/2024 là 12.709.871.490 đồng.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật, kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Cổ phần tấm lợp Vật liệu xây dựng Đồng Nai không được chấp nhận nên bị đơn Cổ phần tấm lợp Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả cho Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số tiền 59.918.526 đồng (Năm mươi chín triệu, chín trăm mười tám nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009512 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Buộc Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải nộp 120.709.871 đồng (Một trăm hai mươi triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, tám trăm bảy mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai;

Áp dụng Điều 489 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 472, 481 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 306 Luật thương mại 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp.

Buộc Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải thanh toán cho Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp tổng tiền còn nợ là 12.709.871.490 đồng (*Mười hai tỷ, bảy trăm linh chín triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, bốn trăm chín mươi đồng*) (Trong đó nợ gốc tính đến ngày 31/12/2023 là 9.769.867.622 đồng (*Chín tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm sáu bảy nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*), nợ lãi tính đến ngày 09/7/2024 là: 2.940.003.868 đồng (*Hai tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, không trăm linh ba nghìn, tám trăm sáu mươi tám đồng*)).

2. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải chịu 120.709.871 đồng (*Một trăm hai mươi triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, tám trăm bảy mươi một đồng*).

Hoàn trả cho Tổng Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số tiền 59.918.526 đồng (*Năm mươi chín triệu, chín trăm mười tám nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009512 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đồng Nai).

[2] Về án phí phúc thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai phải chịu số tiền 2.000.000 đồng án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số

0000576 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đồng Nai). Công ty Cổ phần tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai đã nộp xong án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014)".

[3]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND Khu vực 1 – Đồng Nai);
- Chi cục THADS thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đồng Nai);
- Các đương sự;
- Lưu.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Dương Lê Bửu Thiện

