TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HUỆ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc**
Bản án số: 33/2017/DS-ST Ngày: 29-9-2017 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 HUYỆN ĐỨC HUỆ TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Gái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nghĩa.
2. Bà Dương Thị Ngọc Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Thành - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Huệ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2017/QĐXX-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kiều L - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện U, tỉnh Long An. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn N - Sinh năm 1968 - Địa chỉ: ấp I, xã Y, huyện U, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2017) (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M - Sinh năm 1972 (chủ Doanh nghiệp A - nay là Công ty TNHH B) - Địa chỉ trụ sở: Tổ C, khu phố D, thị trấn E, huyện F, tỉnh Bình Dương - Chỗ ở hiện nay: W1-2006, số G, đường P, phường W, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm 1954 - Địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện U, tỉnh Long An. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn N - Sinh năm 1968 - Địa chỉ: ấp I, xã Y, huyện U, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2017) (có mặt)

2. Công ty cổ phần V - Địa chỉ: ấp O, xã K, huyện L, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/02/2014, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L do ông Trần Văn N đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 10/10/2007, bà M (chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 06/HĐTĐ với bà L, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 26/10/2007. Nội dung hợp đồng bà L cho bà M thuê 21.222 m^2 đất, thửa 79, loại đất lúa, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp X, xã Q, huyện S, tỉnh Long An; mục đích thuê đất để trồng mía; thời hạn thuê 20 năm từ ngày 10/10/2007 đến ngày 10/10/2027; giá thuê quyền sử dụng đất là 3.000.000 đồng/ha/năm.

Sau khi ký kết hợp đồng bà L giao đất cho bà M sử dụng để trồng mía. Bà M trả tiền thuê đất cho bà L 06 năm (từ năm 2007 đến hết năm 2012).

Đến năm 2013, bà M yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn nhưng không khôi phục hiện trạng đất ban đầu theo thỏa thuận trong hợp đồng và cũng không trả tiền thuê đất từ năm 2013 đến năm 2015.

Bà L khởi kiện yêu cầu bà M - Chủ Doanh nghiệp A (nay là Công ty TNHH B) trả cho bà L số tiền nợ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất từ năm 2013 đến năm 2015 là 18.000.000 đồng và 35.000.000 đồng tiền công khôi phục hiện trạng đất (trong đó: 30.000.000 đồng tiền công khôi phục theo sự thống nhất của bà M và 5.000.0000 đồng không có chứng từ). Tổng cộng 53.000.000 đồng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2017, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 2007, bà là chủ Doanh nghiệp A ký hợp đồng thay Công ty cổ phần V với các hộ dân ở xã Q, huyện S. Mục đích Công ty cổ phần V thuê đất để trồng mía. Tuy nhiên, bà không nhớ về nội dung hợp đồng: thời hạn thuê, giá trị thuê quyền sử dụng đất, các thỏa thuận trong hợp đồng.

Bà không đồng ý trả cho bà L 53.000.000 đồng. Trách nhiệm trả số tiền nói trên cho bà L là Công ty cổ phần V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H do ông Trần Văn N đại diện hợp pháp tại phiên tòa trình bày: Ông H là chồng của bà L, diện tích đất 21.222 m^2 mà bà L cho bà M thuê là tài sản chung của ông H và bà L. Tuy nhiên, trong vụ án này ông H không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được đảm bảo.

- Về quan điểm xử lý vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bà M (chủ Doanh nghiệp A - nay là Công ty TNHH B) trả cho bà L 36.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị M vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; Công ty cổ phần V vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa lần thứ hai không lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị Kiều L khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị M (chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) liên quan diện tích đất 21.222 m^2 đất, thửa 79, loại đất lúa, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp X, xã Q, huyện S, tỉnh Long An. Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 09/12/2013, bên thuê đất chấm dứt hợp đồng. Ngày 11/02/2014, bà L khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Bà Nguyễn Thị M (chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) và Công ty cổ phần V được tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng của Tòa án nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của mình, không có mặt để tham gia hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét đơn khởi kiện của bà L theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà Nguyễn Thị M và Công ty cổ phần V không được quyền khiếu nại về việc cung cấp chứng cứ, tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa vì đã không có mặt theo thông báo và giấy triệu tập của Tòa án, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện.

[5] Xét việc bà L yêu cầu bà M (chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) trả 53.000.000 đồng Hội đồng xét xử nhận định:

[6] Bà M (chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) có thuê đất diện tích 21.222 m^2 để trồng mía hợp đồng ký ngày 10/10/2007, được Ủy ban nhân dân

xã Q chứng thực ngày 26/10/2007, giá trị hợp đồng thuê là 3.000.000 đồng/ha/năm, sau khi ký hợp đồng bà L giao đất cho bà M. Đến năm 2013, canh tác mía thất bại nên bà M chấm dứt hợp đồng thuê và thanh lý hợp đồng, sự việc này thể hiện qua biên bản ghi ý kiến của người dân ngày 19/11/2013. Như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà L và bà M thực tế có xảy ra. Bà L khởi kiện yêu cầu bà M trả tiền thuê đất 03 năm từ 2013 đến 2015 là 18.000.000 đồng và tiền công khôi phục hiện trạng ban đầu 35.000.000 đồng. Xét tại biên bản họp với những người dân ngày 19/11/2013 các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 09/12/2013, bà L cho rằng đã nhận 6 năm tiền thuê (từ năm 2007 đến hết năm 2012). Bà M đơn phương chấm dứt hợp đồng và đã thông báo cho bà L nên xem ngày 09/12/2013 là ngày thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

[7] Việc bà L yêu cầu bà M trả tiền thuê đất năm 2014 và năm 2015 là không có căn cứ. Vì bà L đã khôi phục hiện trạng đất từ năm 2014 và hiện đang canh tác lúa. Các bên đã chấm dứt hợp đồng nên không buộc bên thuê tiếp tục trả tiền thuê đất.

[8] Vì vậy, bà M chỉ còn nợ bà L tiền thuê diện tích đất 21.222 m^2 chưa đủ 01 năm nhưng do diện tích đất thuê hơn 20.000m^2 nên có căn cứ chấp nhận bà M nợ bà L tiền thuê đất 6.000.000 đồng.

[9] Đối với số tiền khôi phục hiện trạng ban đầu cũng tại biên bản ngày 19/11/2013 người đại diện hợp pháp của bà M thống nhất trả tiền công khôi phục hiện trạng ban đầu cho những hộ dân là 15.000.000 đồng/1ha. Mặt khác, văn bản ngày 10/01/2014 bà M gởi Ủy ban nhân dân xã Q đồng ý trả tiền công tôn tạo cho những hộ dân là 15.000.000 đồng/1ha. Tại đơn khởi kiện bà L chỉ yêu cầu tiền công khôi phục là 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tiền công khôi phục vượt quá và không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[10] Vì vậy, có căn cứ chấp nhận bà M trả cho bà L 30.000.000 đồng tiền công khôi phục hiện trạng đất.

[11] Khi ký hợp đồng thuê đất với bà L, bà M ký với tư cách Chủ Doanh nghiệp A. Ngày 05/01/2009, bà M làm hồ sơ xin chuyển loại hình doanh nghiệp từ Doanh nghiệp A sang Công ty trách nhiệm hữu hạn B và bà M có cam kết trả tất cả các khoản nợ khi đến hạn theo văn bản số 01/CV-VIETAN. Ngày 16/01/2009, bà M - người đại diện theo pháp luật được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3701388971 loại hình doanh nghiệp là Công ty TNHH B. Vì vậy, tuy chuyển đổi loại hình Doanh nghiệp nhưng bà M là người đại diện theo pháp luật của Công ty A vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà L.

[12] Việc bà M trình bày bà ký hợp đồng thuê đất của bà L là ký thay Công ty cổ phần V. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa bà M cũng không có mặt để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Bà M không có yêu cầu phản tố. Tòa án không thể tiến hành

lấy lời khai của người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần V, vì người đại diện theo pháp luật không có mặt tại trụ sở công ty. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà M.

[13] Từ các nhận định trên, cần buộc bà Nguyễn Thị M (Chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) trả cho bà L 36.000.000 đồng.

[14] Về chi phí thu thập chứng cứ, xem xét và thẩm định:

[15] Tổng cộng 2.550.000 đồng (trong đó: chi phí thu thập chứng cứ 730.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định 1.820.000 đồng).

[16] Bà Nguyễn Thị Kiều L có nghĩa vụ chịu 730.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ. Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ chịu 1.820.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định. Số tiền này bà L đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Bà M có nghĩa vụ hoàn lại cho bà L 1.820.000 đồng.

[17] Áp dụng Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 trong việc tính lãi chậm thi hành án.

[18] Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xét thấy:

[19] Bà L bị bác yêu cầu 17.000.000 đồng nên chịu 850.000 đồng tiền án phí. Nguyễn Thị M (Chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty THHH B) có nghĩa vụ trả cho bà L 36.000.000 đồng nên chịu 1.800.000 đồng (36.000.000 đồng x 5%) tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 703, 704, 705, 706, 707, 708 và 713 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều L về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị M (Chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B).

Buộc bà Nguyễn Thị M (Chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kiều L số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

2. Về chi phí thu thập chứng cứ, xem xét và thẩm định:

Buộc bà Nguyễn Thị Kiều L có nghĩa vụ chịu 730.000 đồng (bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị M (Chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) có nghĩa vụ chịu 1.820.000 đồng. Số tiền này bà L đã nộp và chi phí xong. Bà M có nghĩa vụ hoàn lại cho bà L 1.820.000 đồng (một triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị M (Chủ Doanh nghiệp A nay là Công ty TNHH B) có nghĩa vụ chịu 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị Kiều L có nghĩa vụ chịu 850.000 đồng tiền án phí. Bà L đã nộp 1.325.000 đồng tiền tạm ứng án phí (theo Biên lai thu số 02378 ngày 27/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Sau khi khấu trừ tiền án phí hoàn lại cho bà L 475.000 đồng (bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. 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 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.

5. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2017). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Thị Gái