

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 25/2019/DS-ST

Ny: 27/11/2019

V/v “Tranh chấp khoản đóng góp
tiền thuê đất trong hợp đồng giao
nhận đất sử dụng vào mục đích
sản xuất mía cây”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đại.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Lệ Thanh.
2. Ông Nguyễn Chánh Tám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai:
ông Trần Văn Luân – Kiểm sát viên.

Ny 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2019/TLST-DS Ny 13 tháng 02 năm 2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2019/QĐST-DS Ny 21 tháng 10 năm 2019 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS Ny 11 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* ông Phạm Văn B, sinh năm 1962.

Địa chỉ: ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đ.

**Bị đơn:* Công ty cổ phần mía đường L.

Địa chỉ: Km 35, ấp 4, QL 20, xã L, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn Đ – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Đ (văn bản ủy quyền số 846/GUD/MĐLN Ny 30/11/2018).

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Lê Thị L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Phạm Văn B (văn bản ủy quyền Ny 10/5/2019).

(ông B, bà Đông có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn; đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B trình bày:*

Ông yêu cầu công ty cổ phần mía đường L trả lại số tiền thu vượt tiền thuê đất, tiền lãi suất, lãi phạt từ năm 2012 đến năm 2017 cụ thể như sau:

1. Tiền thuê đất do công ty thu vượt:

Theo điều 2 hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai với công ty cổ phần mía đường L thì giá thuê đất từ Ny 01/01/2011 đến Ny 31/12/2015 là 1.125.000đ/ha/năm. Nhưng từ năm 2012 đến năm 2015 công ty cổ phần mía đường L N thu 1.500.000đ/ha/năm. Như vậy, công ty cổ phần mía đường L N thu vượt mức so với hợp đồng số 111 là 375.000đ/ha/năm.

Căn cứ thông báo số 1179/TB-CT Ny 11/10/2016 và thông báo 1192/TB-CT Ny 10/10/2017 của Cục thuế Đồng Nai thì bình quân hàng năm cục thuế Đồng Nai thu 1.211.600đ/ha/năm nhưng công ty cổ phần mía đường L N đã thu của ông là 2.000.000đ/ha/năm. Như vậy công ty cổ phần mía đường L N thu vượt của ông là 788.400đ/ha/năm.

2. Khi ký hợp đồng 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 công ty cổ phần mía đường L N áp dụng không đúng quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg Ny 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ về việc giảm tiền thuê đất 50% làm thiệt hại đến lợi ích hợp pháp của ông, cụ thể là:

Căn cứ vào quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg Ny 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ, ông B cho rằng tiền thuê đất được giảm 50%, giảm tiếp tiền thuê đất trong năm 2011 và 2012 bằng 02 lần năm 2010 tức là năm 2010 là 280.000đ/ha/năm x 2 = 560.000đ/ha/năm.

Trong khi đó từ năm 2011- 2015 công ty L Nga thu 1.500.000đ/ha/năm, từ năm 2016-2017 công ty L N thu 2.000.000đ/ha/năm của ông. Công ty cổ phần mía đường L N thu vượt số tiền 1.500.000đ - 560.000đ = 940.000đ/ha/năm.

Về nội dung này Ny 21/10/2019 ông B có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu giảm 50% với số tiền 16.291.190đ (mười sáu triệu hai trăm chín một Nn một trăm chín mươi đồng).

3. Tiền lãi suất trên giá trị tiền thuê đất do công ty thu vượt:

Theo điều 5 khoản 5.5 của hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm mà công ty cổ phần mía đường L N áp dụng để thanh toán tiền lãi suất qua các năm cho tới Ny hoàn trả và tính lãi suất quá hạn. “nếu không trả đúng hạn thì lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất khi đầu tư” và căn cứ bảng kê thanh toán tiền lãi suất đầu tư công ty thu của ông qua các năm từ vụ mía 2012-2013 đến vụ mía

2016-2017 lần lượt là 14,8%; 13,1%; 11,8%; 6,3%; 6,3%;

4. Về diện tích và vị trí đất giữa ông và công ty cổ phần mía đường L N đã thống nhất với nhau và xác định như sau: Từ năm 2011 đến năm 2015 diện tích là: 73.000m², từ năm 2016, 2017 là 73.571m²; vị trí đất thuộc vị trí 4.

5. Về hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm số N22161226/HĐĐT/MĐLN Ny 25/12/2016 giữa ông và công ty cổ phần mía đường L N ký và Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011 ông không tranh chấp, ông chỉ căn cứ hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm để yêu cầu tính tiền lãi. Nội dung ông tranh chấp với công ty cổ phần mía đường L N là tiền thuê đất thu vượt theo quy định của nhà nước.

6. Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011 công ty cổ phần mía đường L N ký hợp đồng với ông và vợ ông bà Lê Thị L. Tiền đầu tư và tiền nộp tiền thuê đất hàng năm là tài sản chung của hai vợ chồng ông. Về nội dung vụ án ý kiến của bà L thống nhất với với ý kiến của ông B.

7. Tổng số tiền ông yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán được tính như sau: sau khi xác định được vị trí đất ông B yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 là 25.862.000đ, tiền lãi là 2.209.279đ, tiền lãi phạt là 3.313.919đ. Tổng cộng 31.385.198đ.

8. Đối với yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N yêu cầu ông và bà L thanh toán tiền thuê đất năm 2011 là 6.050.340đ ông không đồng ý. Vì năm 2011 công ty cổ phần mía đường L N đã thu tiền thuế nông nghiệp của ông thể hiện trên bảng kê thanh toán mía.

** Theo bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Đ trình bày.*

Ny 07/12/1979, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 718/QĐ/UBT V/v Phê duyệt diện tích và ranh giới cho Nông trường quốc doanh Phú Ngọc do Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý. Diện tích đất đai thuộc Nông trường quốc doanh Phú Ngọc giao cho Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý, khai hoang xây dựng Nông trường phát triển vùng chuyên canh mía.

Ny 04/04/1984, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 07/QĐ/UBT V/v Thành lập Xí nghiệp L hiệp Công nông nghiệp L N.

Ny 30/11/1984, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 2043/QĐ/UBT V/v Quy định phạm vi ranh giới cho Nông trường mía Cao Cang thuộc Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý.

Ny 14/11/2007, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 3960/QĐ-UBND V/v Công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cổ phần mía đường L N tại các xã Phú Ngọc, Gia Canh huyện Định Quán; Xuân Bắc, Suối Cao huyện Xuân Lộc.

Năm 2015, Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT Ny 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Căn cứ Quyết định số 3960/QĐ/UBND Ny 14/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất cho công ty cổ phần mía đường L N tại huyện Định Quán, huyện Xuân Lộc. UBND tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng thuê đất cho công ty cổ phần mía đường L N, tổng diện tích 32.396.386 m², thời hạn thuê đất đến 15/10/2043, mục đích sử dụng đất thuê để sản xuất cây nông nghiệp. Theo đó, giá tiền thuê đất từ Ny 01/01/2011 đến 31/12/2015 là 112,5 đồng/m² thuộc vị trí 3 tại xã Gia Canh, Phú Ngọc huyện Định Quán.

Đối với các nội dung theo đơn kiện L quan đến việc tiền thuê đất của ông Phạm Văn B, theo Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 giữa công ty cổ phần mía đường L N với ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L. Công ty cổ phần mía đường L N có ý kiến cụ thể như sau:

Về mức thu: Số tiền thuê đất công ty cổ phần mía đường L N thu của các hộ nhận khoán, công ty thu theo thông báo mức thu tiền thuê đất tạm tính của Cục thuế tỉnh Đồng Nai để tạm thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán. Khi Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác định mức thu tiền thuê đất cụ thể theo quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để tính thuế sử dụng đất và quyết toán tiền thuê đất với Công ty, Công ty sẽ quyết toán lại với các hộ nhận khoán và trả lại phần chênh lệch nếu có.

Từ những căn cứ trên, Công ty CP Mía đường L N bắt đầu thu tiền thuê đất của ông Phạm Văn B từ Ny 01/01/2011 đến 31/12/2017. Cụ thể:

- Năm 2011: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.000 m², giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 8.212.500 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 2.162.160 đồng, ông B còn nợ Công ty CP Mía đường L N tiền thuê đất trong năm 2011 là 6.050.340 đồng.

- Năm 2012: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.000 m², giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 8.212.500 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 10.935.000 đồng, Công ty CP Mía đường L N còn nợ tiền thuê đất trong năm 2012 là 2.722.500 đồng.

- Năm 2013: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.000 m² giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 8.212.500 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 10.934.700 đồng, Công ty CP Mía đường L N còn nợ tiền thuê đất trong năm 2013 là 2.722.200

đồng.

- Năm 2014: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.000 m², giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 8.212.500 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 10.934.700 đồng, Công ty CP Mía đường L N còn nợ tiền thuê đất trong năm 2014 là 2.722.200 đồng.

- Năm 2015: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.000 m², giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 8.212.500 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 10.933.200 đồng, Công ty CP Mía đường L N còn nợ tiền thuê đất trong năm 2015 là 2.720.700 đồng.

Đến nay, Công ty CP Mía đường L N còn nợ ông Phạm Văn B số tiền thuê đất thu vượt từ Ny 01/01/2011 đến Ny 31/12/2015 là 4.837.260 đồng (bốn triệu tám trăm ba mươi bảy Nn hai trăm sáu mươi đồng).

Ny 01/11/2018, Công ty có Thông báo số 782/TB/MĐLN-NLQLĐĐ V/v Đối chiếu tiền thuê đất từ năm 2011 đến năm 2015 đối với các hộ nhận khoán theo hợp đồng giao khoán đất đã ký với Công ty. Theo đó, Công ty đã đối chiếu và trả lại tiền thu vượt cho các hộ dân tại 03 Nông trường. Ông Phạm Văn B không đồng ý ký biên bản đối chiếu tiền thuê đất từ năm 2011 đến năm 2015 đã được Công ty tổng hợp.

- Từ năm 2016 và năm 2017: Công ty tạm thu tiền thuê đất của các hộ ký hợp đồng nhận khoán là 2.000.000 đồng/ha.

Ny 07/01/2019, Công ty nhận được Thông báo số 9667/TB-CT Ny 21/12/2018 của Cục Thuế Đồng Nai V/v Đơn giá thuê đất từ Ny 01/01/2016, áp dụng đơn giá thuê đất cho diện tích đất sản xuất nông nghiệp của Công ty CP Mía đường L N. Đơn giá thuê đất sản xuất nông nghiệp tại huyện Định Quán cụ thể:

Đất vị trí 2 là: 40.000 đồng/m² x 0,5%/năm = 200 đồng/m²/năm.

Đất vị trí 3 là: 30.000 đồng/m² x 0,5%/năm = 150 đồng/m²/năm.

Đất vị trí 4 là: 20.000 đồng/m² x 0,5%/năm = 100 đồng/m²/năm.

Tuy nhiên, đến nay Cục Thuế Đồng Nai chưa áp giá vị trí đất để thanh quyết toán với Công ty CP Mía đường L N (Từ Ny 01/01/2016 đến nay). Sau khi Cục thuế tỉnh Đồng Nai có thông báo quyết toán cụ thể, Công ty sẽ tiến hành tổng hợp số liệu đối chiếu để quyết toán, thu thêm hoặc trả lại tiền chênh lệch thừa/thiếu cho người nhận khoán theo hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp mà hai bên đã ký kết.

Ny 01/10/2019 văn phòng đăng ký đất đai sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai có công văn số 7051/VPĐK-PĐKTK xác định vị trí đất của ông B nằm ở vị trí 4, đối chiếu Thông báo số 9667/TB-CT Ny 21/12/2018 của Cục

Thuế Đồng Nai. Như vậy:

Năm 2016: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.517 m², giá tiền thuê đất là 100đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 7.357.100 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 14.574.400đồng, Công ty CP Mía đường L N còn nợ tiền thuê đất trong năm 2016 là 7.217.300 đồng

Năm 2017: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.517 m², giá tiền thuê đất là 100đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 7.357.100 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 15.114.200đồng, Công ty CP Mía đường L N còn nợ tiền thuê đất trong năm 2016 là 7.757.100 đồng

Như vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu công ty thanh toán số tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 tổng số tiền là 25.862.000đ công ty đồng ý thanh toán. Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi là 2.209.279đ và tiền lãi phạt là 3.313.919đ công ty không đồng ý thanh toán.

Yêu cầu phản tố:

Ny 14/6/2019 công ty cổ phần mía đường L N có đơn phản tố yêu cầu ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L trả cho công ty cổ phần mía đường L N số tiền ông bà còn nợ chưa đóng góp là tiền thuê đất năm 2011 của diện tích đất là 73.000 m², với số tiền là 6.050.340 đồng, cụ thể như sau:

Năm 2011, công ty cổ phần mía đường L N và ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L ký kết Hợp đồng giao, nhận đất sử dụng vào mục đích sản mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011 với diện tích đất Ông B-bà L nhận khoán của Công ty là 73.000 m² tại Ấp 7, xã Phú Ngọc, H.Định Quán, Đồng Nai nằm trong tổng diện tích đất 32.396.386 m² UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyền sử dụng đất cho Công ty CP Mía đường L N.

Căn cứ Nghị định 142/2005/NĐ-CP Ny 14/11/2005 của Chính phủ V/v thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 121/2010/NĐ-CP Ny 30/12/2010 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 142/2005/NĐ-CP Ny 14/11/2005 của Chính phủ V/v thu tiền thuê đất, thuê mặt nước để thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán; Nghị định 46/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014 của Chính phủ về việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước để thu các khoản đóng góp là tiền thuê đất của các hộ nhận khoán giai đoạn từ 01/7/2014 đến nay; Hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai ký cho Công ty CP Mía đường L N, tổng diện tích 32.396.386 m², thời hạn thuê đất đến 15/10/2043, mục đích sử dụng đất thuê để sản xuất cây nông nghiệp và áp giá tiền thuê đất từ Ny 01/7/2004 đến 31/12/2015.

Từ những căn cứ trên, công ty cổ phần mía đường L N bắt đầu thu các khoản đóng góp giao khoán là tiền thuê đất của ông Phạm Văn B từ Ny 01/01/2011 đến 31/12/2017 để nộp cho Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Năm 2011: Diện tích đóng tiền thuê đất là 73.000 m², giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông Phạm Văn B phải đóng là 8.212.500

đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 2.162.160 đồng, ông B còn nợ công ty cổ phần mía đường L N tiền thuê đất trong năm 2011 là 6.050.340 đồng.

**Ý kiến của Kiểm sát viên:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm B đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu tiền lãi và lãi phạt, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu giảm 50% tiền thu vượt; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí các bên đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thẩm quyền: bị đơn công ty cổ phần mía đường L N có trụ sở tại Km 35, ấp 4, Ql 20, xã L N, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai nên đơn khởi kiện của ông B thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

[2]Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011 giữa công ty cổ phần mía đường L N với ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L, tại mục 1.2 phần 1 Điều 3 hợp đồng hai bên thỏa thuận nghĩa vụ và quyền của bên B (ông B, bà L) là thực hiện đầy đủ nghĩa vụ các khoản đóng góp trong đó có tiền thuê đất hàng năm.

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây”

[3]Về tư cách đương sự:

Nguyên đơn: ông Phạm Văn B; Bị đơn là công ty cổ phần mía đường L N.

Đối với bà Lê Thị L thì căn cứ Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011 công ty cổ phần mía đường L N ký hợp đồng với ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L. Bà L là vợ của ông B, công ty cổ phần mía đường L N thu tiền thuê hàng năm là tiền chung của vợ chồng ông B và bà L. Vì vậy, Tòa án xác định và đưa bà Lê Thị L tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai là cơ quan cho thuê đất, Cục thuế Đồng Nai là cơ quan xác định và thu tiền thuê đất. Việc tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất

mía cây giữa ông B và công ty cổ phần mía đường L N không L quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Cục thuế Đồng Nai nên Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Cục thuế Đồng Nai tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan.

[4]Về nội dung vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền thuê đất thu vượt:

Giữa UBND tỉnh Đồng Nai với công ty cổ phần mía đường L N có ký hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015, với nội dung UBND tỉnh Đồng Nai cho công ty cổ phần mía đường L N thuê diện tích đất 32.396.386m² tại các xã Gia Canh, Phú Ngọc huyện Định Quán; xã Xuân Bắc, Suối Cao huyện Xuân Lộc. Thời gian thuê đất kể từ Ny 01/7/2004 đến Ny 15/10/2043. Việc UBND tỉnh Đồng Nai cho công ty cổ phần mía đường L N thuê đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật đất đai năm 2003 (Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước Ny 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất).

Công ty cổ phần mía đường L N có ký với vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Lê Thị L Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011, với nội dung công ty cổ phần mía đường L N giao 73.000m² đất cho vợ chồng ông B, bà L để sản xuất mía cây. Hợp đồng này giữa hai bên được xác định là việc giao khoán đất nông nghiệp, theo quy định tại Nghị định số 135/2005/NĐ-CP Ny 08/11/2005 của Chính phủ quy định về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh. Theo quy định của Nghị định 135/2005/NĐ-CP thì công ty cổ phần mía đường L N có quyền giao khoán đất, vợ chồng ông B, bà L có quyền nhận khoán. Hợp đồng giao khoán được giao kết giữa hai bên là đúng pháp luật;

Hai bên đương sự chỉ tranh chấp một phần của hợp đồng về tiền thuê đất, các phần còn lại của hợp đồng hai bên không tranh chấp.

Tại mục 1.2 Điều 3 của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận bên B (ông B, bà L) có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp, trong đó có tiền thuê đất hàng năm theo quy định của nhà nước. Nội dung thu tiền thuê đất sản xuất nông nghiệp được bên giao khoán là công ty cổ phần mía đường L N và bên nhận khoán là các hộ dân thỏa thuận trên nguyên tắc tự nguyện thể hiện tại hợp đồng theo quy định tại Điều 4, Điều 9 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP. Nội dung thỏa thuận là không trái pháp luật. Như vậy theo hợp đồng thì công ty cổ phần mía đường L N có quyền thu của vợ chồng ông B, bà L khoản đóng góp tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Nhà nước.

Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D6KH 1246/2011/HĐGKD-NL Ny 01/8/2011 có thời hạn 03 năm (một chu kỳ mía);

như vậy từ thời điểm cuối năm 2014 thì thời hạn hợp đồng đã hết. Thời hạn hợp đồng đã hết hai bên chưa ký lại hợp đồng mới, tuy nhiên trên thực tế hai bên vẫn tiếp tục thực hiện việc giao nhận khoán với nhau, song song với việc giao nhận khoán này giữa công ty cổ phần mía đường L N với vợ chồng ông B, bà L còn ký hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm. Do đó xác định hợp đồng giao khoán giữa hai bên vẫn được tiếp tục thực hiện.

Theo sự thống nhất giữa hai bên thì vị trí đất và giá tiền thuê cụ thể như sau:

+ Từ năm 2012 đến năm 2015: Diện tích 73.000m² đơn giá thuê 112,5 đồng/m²/năm (Giá tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 giữa UBND tỉnh Đồng Nai với công ty cổ phần mía đường L N) số tiền thuê đất vợ chồng ông B, bà L phải nộp là 32.850.000đ, công ty đã thu từ tiền mía là 43.737.600đ, công ty thu vượt của ông B, bà L là 10.887.600đ.

+ Từ năm 2016, 2017: Diện tích 73.517m² đất thuộc vị trí 4, đơn giá thuê 100 đồng/m²/năm (Giá tiền thuê đất theo Thông báo về đơn giá thuê đất số 9667/TB-CT Ny 21/12/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai). Số tiền thuê đất vợ chồng ông B, bà L phải nộp là 14.714.200đ, công ty đã thu từ tiền mía là 29.688.600đ, công ty thu vượt của ông B, bà L là 14.974.400đ.

Ông B khởi kiện yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 tổng số tiền là 25.862.000đ, đại diện cho công ty cổ phần mía đường L N đồng ý thanh toán số tiền thu vượt này cho ông B, bà L.

Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B đối với số tiền thuê đất công ty cổ phần mía đường L N thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017. Buộc công ty cổ phần mía đường L N phải thanh toán cho ông B, bà L số tiền 25.862.000đ (hai mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi hai Nn đồng).

Đối với yêu giảm 50% tiền thuê đất theo quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg Ny 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ Ny 21/10/2019 ông B có đơn xin rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu này với số tiền 16.291.190đ. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông B.

- Về yêu cầu tính lãi, lãi phạt của nguyên đơn:

Số tiền thuê đất công ty cổ phần mía đường L N thu của các hộ nhận khoán, công ty thu theo thông báo mức thu tiền thuê đất tạm tính của Cục thuế tỉnh Đồng Nai (từ năm 2011 đến năm 2015 tạm thu 1.500.000đ/ha/năm, từ năm 2016 đến năm 2018 tạm thu 2.000.000đ/ha/năm) để tạm thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán. Khi Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác định mức thu tiền thuê đất cụ thể theo quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để tính thuế sử dụng đất và quyết toán tiền thuê đất với Công ty, Công ty sẽ quyết toán lại với các hộ nhận khoán và trả lại phần chênh lệch nếu có. Các tài liệu chứng cứ do phía bị đơn giao nộp đều thể hiện hàng năm Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính cho Công ty CP mía đường L N (có thời hạn cụ thể), sau đó Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo thông báo

của Cục thuế, sau khi Cục thuế quyết toán lại với công ty thì không tính lãi đối với số tiền mà công ty cổ phần mía đường L N nộp dư, nên khi Công ty quyết toán lại với các hộ dân cũng không có cơ sở tính lãi đối với số tiền thu vượt, vì toàn bộ số tiền Công ty tạm thu Công ty đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Việc tạm thu của công ty cổ phần mía đường L N cũng dựa trên việc tạm thu của Cục thuế tỉnh Đồng Nai. Công ty cổ phần mía đường L N tạm thu tiền thuê đất của các hộ dân nhận khoán được công ty cổ phần mía đường L N thực hiện từ năm 2012 đến năm 2015 với mức tạm thu là 1.500.000đ/ha/năm, từ năm 2016 đến năm 2017 tạm thu 2.000.000đ/ha/năm. Lý do công ty cổ phần mía đường L N phải tạm thu là do Công ty chưa xác định được mức thu tiền thuê đất cụ thể theo quy định của Nhà nước. Mãi tới Ny 25/11/2015 giữa UBND tỉnh Đồng Nai với công ty cổ phần mía đường L N mới ký hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015, trong đó có thể hiện việc công ty cổ phần mía đường L N có nghĩa vụ đóng tiền thuê đất kể từ Ny 01/7/2004 tới Ny 31/10/2015 theo đơn giá tại Điều 2 của Hợp đồng. Như vậy kể từ Ny 25/11/2015 UBND tỉnh Đồng Nai mới xác định cụ thể mức thu tiền thuê đất, dẫn một chiều trường hợp cụ thể tại hợp đồng 111/HĐTĐ có mức thu như sau: *“11,2 đồng/m²/năm đối với diện tích 28.314.348,7m² đất thuộc vị trí 3 tại xã Gia Canh, xã Phú Ngọc huyện Định Quán”*. Sau khi có hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015, Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 79/TB.CT.QLCKTTĐ Ny 17/02/2016 về việc nộp tiền thuê đất đối với công ty cổ phần mía đường L N. Như vậy kể từ thời điểm Ny 17/02/2016 thì Công ty CP mía đường L N mới xác định được mức thu cụ thể đối với diện tích các hộ dân nhận khoán, Theo Hợp đồng 111/HĐTĐ thì hết thời hạn 31/12/2015 giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014. Ny 21/12/2018 Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 9667/TB-CT về đơn giá thuê đất từ Ny 01/01/2016, Ny 11/9/2019 Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất số 730/ TB.CT.QLCKTTĐ đối với Công ty CP mía đường L N. Tại Văn bản số 7051/VPĐK-PĐKTK Ny 01/10/2019 Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp cho Tòa án vị trí đất cụ thể trên địa bàn huyện Định Quán, theo đó trong đó có đất gia đình ông B tại vị trí 4. Ny 11/10/2019, giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty CP mía đường L N ký Phụ lục hợp đồng thuê đất số 111/PLHĐTĐ-1, trong đó có điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất từ Ny 01/01/2016 đến Ny 31/12/2020. Như vậy kể từ thời điểm Ny 11/10/2019 thì Công ty CP mía đường L N mới xác định được mức thu cụ thể từ Ny 01/01/2016 đối với diện tích các hộ dân nhận khoán.

Mặt khác thu nộp khoản đóng góp trong đó có khoản tiền thuê đất giữa công ty cổ phần mía đường L N với các hộ dân trong hợp đồng giao khoán không phải là một giao dịch dân sự như mua bán hàng hóa, vay tài sản...

Nguyên đơn căn cứ theo điều 5 khoản 5.5 của hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm mà công ty áp dụng khi đầu tư cho ông để yêu cầu tiền lãi suất và lãi suất quá hạn là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền lãi và lãi phạt của ông B đối với công ty cổ phần mía đường L N về số

tiền lãi là 2.209.279đ, tiền lãi phạt là 3.313.919đ. tổng cộng là 5.523.198đ (năm triệu năm trăm hai mươi ba Nn một trăm chín tám đồng).

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Hợp đồng giao nhận đất giữa công ty cổ phần mía đường L N với ông B, bà L được ký kết vào năm 2011, do đó quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng giữa hai bên được thực hiện từ vụ mía năm 2011 – 2012, trong đó hộ ông B, bà L phải đóng tiền thuê đất từ thời điểm này. Theo phía công ty cổ phần mía đường L N trình bày năm 2011 do chưa có văn bản hướng dẫn thực hiện việc thu tiền thuê đất theo quy định mới của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công ty vẫn tạm thu tiền thuế đất nông nghiệp năm 2011 theo quy định cũ (Nghị định 01/CP Ny 04/01/1995 của Chính phủ quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp nhà nước). Năm 2012 trở đi, khi có văn bản hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Cục Thuế Đồng Nai nâng mức tạm thu tiền thuê đất lên 1.500.000 đồng/ha, Công ty tiến hành tạm thu tiền đóng góp là tiền thuê đất theo thông báo tạm thu của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai. Năm 2016, căn cứ Hợp đồng thuê đất số 111/HĐTD Ny 25/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai có thông báo quyết toán thuế và truy thu tiền thuê đất năm 2011 thay vì tiền thuế đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

Diện tích đóng tiền thuê đất của ông B, bà L năm 2011 là 73.000m², giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m². Tổng số tiền thuê đất ông B, bà L phải đóng là 8.212.500đ, công ty tạm thu tiền thuế đất là 2.162.160đ, ông B, bà L còn nợ công ty cổ phần mía đường L N tiền thuê đất trong năm 2011 là 6.050.340đ.

Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N đối với số tiền thuê đất năm 2011, buộc ông B, bà L phải thanh toán cho công ty cổ phần mía đường L N số tiền 6.050.340đ (sáu triệu không trăm năm mươi Nn ba trăm bốn mươi đồng)

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của ông B đối với số tiền thuê đất công ty cổ phần mía đường L N thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 với số tiền 25.862.000đ được chấp nhận nên công ty cổ phần mía đường L N phải chịu án phí là: 1.293.100đ. Được trừ tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ, công ty cổ phần mía đường L N còn phải nộp tiếp số tiền 993.100đ (chín trăm chín mươi ba Nn đồng)

- Yêu cầu thanh toán tiền lãi và lãi phạt của ông B đối với tiền lãi, tiền lãi phạt, tổng cộng 5.523.198đ không được chấp nhận nên ông B, bà L phải chịu án phí với số tiền là 300.000đ (ba trăm Nn đồng)

-Yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N đối với số tiền thuê đất năm 2011 số tiền 6.050.340đ được chấp nhận nên ông B, bà L phải chịu án phí với số tiền là: 302.517đ (ba trăm lẻ hai Nn năm trăm mười bảy đồng)

Tổng cộng số tiền ông B, bà L phải nộp 602.517đ được trừ tiền tạm ứng

ông B đã nộp là 1.200.000đ, hoàn trả cho ông B số tiền còn lại là 597.483đ (năm trăm chín bảy Nn bốn trăm tám mươi ba đồng)

[6]Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 203; Điều 220; Điều 235; Điều 266, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 256, Điều 501, Điều 506 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị định số 135/2005/NĐ-CP Ny 08/11/2005 của Chính phủ; Nghị định 46/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014 của Chính phủ

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ny 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây từ năm 2012 đến năm 2017.

Buộc bà công ty cổ phần mía đường L N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L số tiền 25.862.000đ (hai mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi hai Nn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn B về yêu cầu thanh toán tiền lãi là 2.209.279đ (hai triệu hai trăm linh chín Nn hai trăm bảy chín đồng), tiền lãi phạt là 3.313.919đ (ba triệu ba trăm mười ba Nn chín trăm mười chín đồng). Tổng cộng 5.523.198đ (năm triệu năm trăm hai mươi ba Nn một trăm chín tám đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B đối với yêu cầu giảm 50% tiền thuê đất theo quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg với số tiền 16.291.190đ (mười sáu triệu hai trăm chín một Nn một trăm chín mươi đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N đối với số tiền thuê đất năm 2011. Buộc ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho công ty cổ phần mía đường L N số tiền 6.050.340đ (sáu triệu không trăm năm mươi Nn ba trăm bốn mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần mía đường L N phải chịu án phí là: 1.293.100đ (một triệu hai trăm chín ba Nn một trăm đồng). Được trừ tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ tại biên Li thu tiền số 0002379 Ny 28/6/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Định Quán. Công ty cổ phần mía đường L N còn phải nộp tiếp số

tiền 993.100đ (chín trăm chín mươi ba Nn một trăm đồng)

Ông Phạm Văn B và bà Lê Thị L phải nộp 602.517đ (sáu trăm linh hai Nn năm trăm mười bảy đồng) được trừ tiền tạm ứng ông B đã nộp là 1.200.000đ tại biên Li thu tiền số 0005989 Ny 13/02/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Định Quán. Hoàn trả cho ông B số tiền còn lại là 597.483đ (năm trăm chín mươi bảy Nn bốn trăm tám mươi ba đồng).

Kể từ Ny có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 Ny kể từ Ny tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND H. Định Quán;
- THA DS H. Định Quán;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Đức Đại